



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2016 30 stp
Institutt for landskapsplanlegging (ILP)

Risiko ved gjennomføring av reguleringsplan på næringsfestet eiendom

Benedikte von Tangen
Master i eiendomsutvikling

Sammendrag

Denne oppgaven handler om hvordan næringsfeste kan utgjøre risiko for gjennomføring av reguleringsplan. Problemstillingen er:

Hvilke risiko finnes ved gjennomføring av reguleringsplan på næringsfestet eiendom?

Et næringsfeste er en avtale som inngås mellom to profesjonelle parter. Festeren leier grunnen og eier bygningene, bortfester eier grunnen og får leieinntekter fra fester. Å inngå festeavtale er attraktivt for partene da fester ikke trenger å binde stor kapital i eiendommen og bortfester får årlige inntekter, uten å miste tomten for godt. Det er i utgangspunktet kontrakts- og avtalerett som gjelder for festekontrakten, Tomtelova sine bestemmelser er få og fravikeligheten stor. Normalt sett avtales det et festeformål. Festeformålet gir festeren rettigheter til å bruke tomten på en *vis*s måte. Dette kan i midlertid skape utfordringer for gjennomføringen av reguleringsplan, hvis festeformålet ikke samsvarer med reguleringsplan.

Bruken av arealer i Norge styres hovedsakelig igjennom Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) vedtatt i 2008. Formålet med loven er å fremme utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner jfr. § 1-1 første ledd. Planmyndigheten for kommunale planer er lagt til kommunestyret, som blant annet vedtar kommune(del)plan og reguleringsplan. Kommuneplanen og reguleringsplanen er rettslig bindende for *fremtidig* arealbruk og gir grunneieren handlefrihet, men bare innenfor de rammene planen gir.

En næringsfestet eiendom er ikke «jomfruelig mark» og heller ikke en vanlig selveiet eiendom med én rettighetshaver i grunnen, og for å kunne få til en gjennomføring av reguleringsplan forutsetter dette at partene enten er i konsensus om gjennomføring eller så må festet oppløses. Det kan være vanskelig da partene kan ha hver sin interesse for eiendommen, og med det er vi inne i oppgavens kjerne.

For å finne svar på problemstillingen har jeg utført case-studier på tre områder som har næringsfeste: Oksenøyveien 14, Rommensletta og Stubberudfeltet. På Oksenøyveien 14 er bortfester en kommersiell utvikler, på Rommensletta og Stubberudfeltet er det kommunen, igjennom Eiendoms- og byfornyelsesetaten, som er bortfester.

I case-studiene fremkom ulike risikoelementer. Ved Oksenøyveien 14 er det høy etterspørsel etter bolig og bortfester har uttrykt at de ønsker å bygge på tomten. Relasjonen mellom fester og bortfester er i midlertid anspent og forhandling om innløsning har ikke ført frem. Selve detaljreguleringsplanen er relativt ny, og til spørsmålet om næringsfestet har utgjort risiko ved gjennomføring av plan har jeg kommet fremt til at svaret er nei.

På Rommensletta har det siden 70-tallet vært plan om park- og friområde. Planen er fortsatt ikke gjennomført, og årsaken til det kan komme av flere forhold. Den kanskje mest avgjørende grunnen er at planens arealformål gir negativt planskapt verdi. Som følge av at planen ikke er gjennomført etter 38 år har jeg til spørsmålet om næringsfeste har utgjort risiko ved gjennomføring av plan, følgelig svart ja.

Reguleringsplanen på Stubberudfeltet er fra 1970-tallet og legger opp til næringsvekst, og kommunedelplanen fra 1997 bekrefter dette ytterligere. Arealbruken er derimot i endring. Kommunen ønsker at området skal bli en ny og levende bydel, og det før festekontraktene går ut i 2058. Strategiarbeidet har de påbegynt, og mulighetsstudier står for tur. Etter hvert vil det utarbeides et utviklingsselskap, og selskapet vil drive frem nødvendige reguleringsplaner. Til spørsmålet om næringsfeste har utgjort en risiko ved gjennomføring av plan har jeg svart nei, ettersom reguleringsplanen som gjelder, *er* gjennomført.

Konklusjon

Som et resultat av case-studiene har jeg kommet fremt til at næringsfeste *kan* utgjøre en risiko for gjennomføring av reguleringsplan, og risikoelementene som finnes ved gjennomføring av reguleringsplan ved næringsfestet eiendom er:

- Festeformål og lang festetid
- Relasjonen mellom fester og bortfester
- Innvilget dispensasjon
- Negativ planskapt verdi
- Sist, men ikke minst, vil en gjennomføring av plan kreve at det er et marked for det. Er det ikke etterspørsel etter planens arealformål vil det ikke være krefter som driver frem gjennomføringen av planen.

Abstract

This thesis aims to provide insight on how commercial ground lease can interfere and propose risk for implementation of zoning plan. I have approached the issue with this question:

Which risks may occur for implementation of zoning-plan on ground lease property?

A commercial ground lease is an agreement between two professionals. The leaser owns the building and pay rent for the usage of the property to the ground owner. Ground lease is an attractive alternative to purchase of a property because the cost for the leaser is lower and the ground owner has the possibility to retrieve the full property rights when the ground lease expires. The Ground Lease act has few laws on how and what the contract for the ground lease has to include, which means that the parties has contractual freedom. It is common that the parties agree on a purpose for the ground lease in the contract, and this agreement gives the leaser right to use the property. When a zoning plan demands another land-use objective than what the leaser got in the contract it may create some difficulties.

The usage of properties in Norway is governed mainly through Planning and Building act decided in 2008. The laws purpose is to secure development in the best case for the individual, the community and future generations. The planning authority for municipal plans is given to the municipality council. The zoning and municipal plans is legally binding and gives the landowner freedom, but only within the framework plan provides. A commercial ground lease is not "virgin land" or single owned, and therefore it can complicate the implementation of zoning plan. If the ground lease objective is different than the zoning-plan the parties has either to be in consensus on the implementation, or they have to dissolve in order to achieve the zoning-plan, and with this we are in the core of this thesis.

In order to answer the question of this thesis I have studied the following three ground lease properties; Oksenøyveien 14, Rommensletta and Stubberudfeltet. In two of the properties, the ground owner is the municipality, and a commercial property developer owns one.

In the case-study research, I came across different types of risk. At Oksenøyveien 14, the demand for apartments is high, and the ground owner has said they wish to build on the

property. Unfortunately, their strained relationship has made it impossible to dissolve the ground lease contract earlier. On Rommensletta, the ground lease is industry, but the land-use objective in the zoning-plan is a park. The main reason that the park is not implemented during the 38 years the zoning-plan has been official, may come from the fact that by implementation the zoning-plan it will create negative value capture for the grown owner.

At Stubberudfeltet, there has been a zoning-plan from the 70-ies wanting industrial growth, with a confirming municipal plan from 1997. However, the municipality council is about to change their desires for land-use objectives. The council would like the area to change in to an urban and high quality living district, and that before the ground lease expires in 2058. To minimize the risk and secure the implementation of the coming zoning-plan, they have worked out a set of strategies for measures and means, but not officially decided it.

Conclusion/answer to the thesis question

As a result of the case-studies I done I have concluded that commercial ground lease *may* pose a risk for implementation of zoning-plan. Moreover, the risk elements that may occur for implementation of zoning-plan on ground lease property is:

- The ground lease objective and the agreed time lapse
- The relationship between the leaser and the owner
- Granted exemption from the zoning-plan
- Negative value capture of zoning-plan
- Last but not least. An implementation is depending on demands. If there is no demands for the zoning-plan land-use purposes, there will be no force to drive forward the implementation of zoning-plan.

Innledning til oppgaven.....	1
1. Teori	3
1.1 Definisjon av risiko	3
1.2 Feste	3
1.3 Planlegging og planer	6
2. Lovens påvirkning på gjennomføring av plan.....	11
2.1 Innledning.....	11
2.2 Hvorfor er feste et risikoelement for vedtatte planer?.....	17
3. Metode.....	20
3.1 Innledning.....	20
3.2 Forskningsdesignet (en samfunnsvitenskapelig forskningsmetode)	20
3.3 Struktur i case-studiene	22
3.4 Kritikk til metoden	23
4. Case-studier	23
4.1 Innledning.....	23
4.2 Oversikt over case-studier:	24
4.3 Case-studie 1, Oksenøyveien 14 på Fornebu	25
4.4 Case-studie 2, Rommensletta på Nedre Rommen	31
4.5 Case-studie 3, Stubberudfeltet på Stubberud	37
5. Case-studier, funn og resultat	44
5.1 Case-studie 1, Oksenøyveien 14	44
5.2 Case-studie 2, Rommensletta	46
5.3 Case-studie 3, Stubberudfeltet.....	49
5.4 Avslutning	51
5.5. Videre arbeid med tematikken	52
Kilder.....	54
Referanser.....	54
Hyperkoblinger:	56
Vedlegg	56

Innledning til oppgaven

Denne masteroppgaven handler om hvordan næringsfeste som en institusjon kan påvirke gjennomføring av plan. Ordet «plan» kan forstås som planvisjoner eller plan for handling, men det er ikke det denne oppgaven skal ta for seg. Med plan menes rettslige bindende plan som fastsetter arealbruk, og for å presisere dette nærmere har jeg utformet følgende problemstilling:

Hvilke risiko finnes ved gjennomføring av reguleringsplan på næringsfestet eiendom?

Jeg har valgt å skrive masteroppgave om risiko ved gjennomføring av reguleringsplan fordi det er et dagsaktuelt tema. Temaet er aktuelt fordi det medgår store ressurser på utarbeidelse og vedtak av planer, og dersom planene ikke blir gjennomført kan planarbeidet i verste fall være forgjeves.

«Det er godt å ha en bra plan, men hva er poenget med planen om den ikke lar seg gjennomføre?» (Eget sitat)

Den andre grunnen til at jeg har valgt denne tematikken er fordi det finnes lite litteratur som kobler næringsfeste med Plan- og bygningsloven, til tross for at det eksisterer mange næringsfestede eiendommer i Norge, og er økende i antall.

For å besvare problemstillingen min vil jeg ta med meg leseren igjennom litt teori, så metode for så å behandle tematikken med tre aktuelle caser, og dette har jeg tenkt å gjøre på følgende måte:

I del 1 vil jeg gi en definisjon på hva som menes med risiko i denne oppgaven, fordi hva risiko *er* kan oppfattes ulikt. Jeg vil i samme del av oppgaven gi en innføring i hva feste og planer er, slik at det blir lettere å forstå hvordan næringsfeste som en institusjon kan vanskeliggjøre gjennomføring av plan.

I oppgavens andre del trekker jeg frem elementer i Plan- og bygningsloven som vil ha betydning for gjennomføring av rettslig bindende planer.

I del 3 vil jeg forklare metoden som skal benyttes i forskningen på hvordan næringsfeste kan utgjøre risiko ved gjennomføring av plan.

I den fjerde delen av oppgaven vil jeg foreta case-studie på tre områder med næringsfeste, og forsøke å gjengi bildet av faktiske forhold. Casene som er tilfeldig utvalgt, er ment som eksempler på hvilke risikofaktorer som kan oppstå, og hvordan næringsfeste kan utgjøre risiko ved gjennomføring av plan.

Funnene av risiko i case-studiene vil bli trukket frem og behandlet i oppgavens femte og siste del, hvor jeg vil drøfte de hver for seg samtidig som jeg vil forsøke å svare på problemstillingen. Endelig konklusjon på problemstillingen vil komme etter sammenfatning av oppgavens viktigste funn.

Avgrensinger i oppgaven:

Denne masteroppgaven kommer ikke til å omhandle annen privat-rett enn næringsfeste. Jeg kommer derfor ikke til å redegjøre for servitutter og odell, selv om det også kan utgjøre risiko ved gjennomføring av reguleringsplan. Selv om servitutter kan ha bestemmelser som på mange måter kan sammenlignes med bestemmelser i festekontrakten, må jeg sette en grense for hva som skal behandles i oppgaven. Ved å inkludere servitutter kan oppgaven bli for stor og beveger seg ut av kjernen, nemlig hvordan *næringsfeste* kan utgjøre en risiko for gjennomføring av plan.

For feste på næringsseiendom gjelder i stor utstrekning kontrakts- og avtalerett. Jeg kommer ikke til å gå inn på dette annet enn å trekke det frem som mulige elementer til risiko. Samme gjelder for ekspropriasjon, jeg vil komme til å nevne ekspropriasjon som en måte å få løst opp festeforholdet, men jeg går ikke nærmere inn på utfordringer med ekspropriasjon, da det er komplekst og dessuten avhandlet i mye annen litteratur.

Hovedfokuset i oppgaven er på næringsfeste som risiko, jeg vil derfor ikke gå inn på «vanlige» risikoelementer som marked, infrastrukturbidrag, utbyggingsavtaler, forurensing i grunn o.l., da det finnes egne masteroppgaver som tar for seg dette.

1. Teori

1.1 Definisjon av risiko

Det finnes mange definisjoner av risiko, og forståelsen av hva risiko kan variere mellom bransjer og fra person til person. Det vil derfor være hensiktsmessig å definere hva risiko er i denne oppgaven, før jeg går videre.

I boken «Prosjekt» (2009) definerer Kolltveit, Lereim og Reve risiko som en del av usikkerhet, og usikkerheten oppstår i gapet mellom den tilgjengelige informasjonen og den informasjonen vi må ha for å ta en sikker beslutning. Videre trekker de paralleller mellom risiko og prosjektgjennomføring ved å hevde at «enhver faktor som påvirker prosjektgjennomføringen, inneholder usikkerhet og kan være kilde til risiko» (Kolltveit, Lereim og Reve 2009, s. 160).

For tematikken i denne oppgaven vil det bety at enhver faktor innenfor næringsfesteinstitusjonen som påvirker gjennomføring av plan, kan være risiko. Risikoelementene vil ligge i gapet mellom den tilgjengelig informasjon i grunnboken som er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom, og partsforholdet i feste.

Informasjonen i grunnboken er ofte begrenset til kun inneholde hvem som er fester og bortfester samt tinglysningsdato, hvilket betyr at gapet mellom tilgjengelig informasjonen og de faktiske forholdene kan være stort.

Forskningen i case-studiene som kommer senere i oppgaven, vil foregå i dette «gapet».

1.2 Feste

1.2.1 Innledning

Et feste er ikke det samme som en «vanlig» selveiet eiendom der eier av grunnen også eier bygningene på tomten. Det vil også innebære at tomten ikke er «jomfruelig mark».

Et feste er et leieforhold, der festeren leier grunn til bygning som festeren har eller får på tomten, jfr. § 1 Lov om tomtefeste av 20. desember 1996 (i kraft fra 1. januar 2002).

Grunneieren kalles bortfester og den som leier tomten og eier bygget kalles for fester.

En tomt kan festes til enten bolig- og fritids formål eller næringsformål. Denne masteroppgaven tar for seg eiendom med næringsfesteformål, som også kan kalles næringsfestet eiendom. Der det ikke nevnes annet menes feste for å være *næringsfeste*.

1.2.2 Om feste

I Norge er det cirka 350.000 festeformål og av disse utgjør næringsfeste cirka 50.000 (Samferdselsdepartementet 2003). Dagens moderne festeforhold har røtter langt tilbake i tid, som leilendings- og husmannsforhold, og gjaldt leie av gårdsbruk mot avgift til eier (Falkanger og Falkanger 2013). Selv om feste er et eldre fenomen og har vært brukt i tider hvor det har vært vanskelig å få lån til kjøp av eiendom, er det fortsatt aktuelt som et alternativ til kjøp. Det ble for eksempel etablert 476 nye næringsfester i 2012 (Wiersholm 2014).

Det er flere fordeler ved å inngå feste. Bortfester vil få en fast årlig inntekt og sikker investering, og kan ta del i verdistigningen på tomten dersom det er avtalt at festeavgiften kan reguleres etter tomteverdien. Ved å feste bort gir ikke bortfester endelig avkall på eiendommen, han kan overta eiendommen når festetiden er over, eller innløse fester. For offentligheten er det i tillegg interessant å være bortfester da de får en sterk kontroll på byutviklingen og kan bruke festene som verktøy til sosial boligpolitikk (Wiersholm 2014).

For en fester er fordelene med å inngå feste at han slipper å binde stor kapital da han ikke kjøper hele eiendommen, samtidig vil det være mindre kjøpskostnader som følge av lavere dokumentavgift (Wedel Jarlsberg 2015).

1.2.3 Nærmere om næringsfeste

Ved bolig- og hyttefeste er festeavtalen inngått mellom en forbruker og en profesjonell part. På grunn av denne asymmetrien må bolig- og hyttefesteren vernes, det fremkommer av både Tomtefestelova og forarbeidene samt domstolsavgjørelser. Festeren ved bolig- og hyttefeste er nærmest likestilt som en vanlig grunneier. Slik er det imidlertid ikke for fester ved næringsfeste, som i stor grad ansees for å være en leietaker.

Næringsfeste er en avtale mellom to profesjonelle parter og kan i stor grad fravike Tomtefestelova. Avtalefriheten fremkommer tidlig i loven: «Lova gjeld ikkje grunnleige der hovudføremålet er anna enn hus og bruk i samband med hus» jfr. § 1 fjerde ledd og er videre hjemlet i den deklarasjoniske regelen i § 8:

«Så langt ikkje anna fylgjer av det som er avtalt, gjeld feste av tomt til anna enn bustadhus og fritidshus utan tidsavgrensing og på oppseiing med like rett for partane. For festeavtaler inngått etter 1975 gjeld feste av tomt til fabrikk- eller forretningsbygg for 80 år, om ikkje anna fylgjer av det som er avtalt.»

Ved inngåelse av avtale om feste på næringsseiendom er det i stor utstrekning kontrakts- og avtalerett som gjelder, og sammen bestemmer de hva som avtales. «Innenfor avtalefrihetens grenser er det partene som ved sin regulering bestemmer kontraktens innhold» (Haaskjold 2013, s. 26). Hver av partene er i en «gjensidig bebyrdende kontrakt». Det betyr at festeren får leie grunnen mot løfte om å betale festeavgift til bortfester.

Et spesielt trekk med næringsfeste er at løsningen innebærer en todelt eiendomsrett. Festeren eier bygget og bortfester eier grunnen, dette har jeg allerede vært inne på, men hvordan det foregår i praksis og gjelder juridisk trenger en nærmere forklaring.

Råderetten til fester er bestemt Tomtefestelova § 16 annet ledd første punktum. Festeren har rett til å bruke tomten i samsvar med formålet med festet. Råderetten og innløsningsretten er mindre enn for næringsfeste enn for bolig- og hyttefeste. Festeren har kun rett til å bruke tomten *i samsvar* med avtaleformålet, og fester har ikke rett til innløsning med mindre det er avtalt. Retten til innløsning i næringsfesteforhold forutsetter at det fremgår klart av festekontrakten, og dersom innløsningsretten ikke er kontraktsfestet, mangler følgelig festeren denne retten. Dette kommer som følge av at Tomtefestelova ikke har bestemmelser som sikrer festeren en slik rett.

Splittingen av eierretten til grunn og bebyggelse, som festeforholdet innebærer, kan føre til uklarheter og til tvister mellom partene (Falkanger og Falkanger 2013). Dersom uoverensstemmelsene kreves løst kan tvistene avgjøres ved mekling eller ved rettslig skjønn. Ved rettslig skjønn er det avtalen og ikke loven som er gjenstand for tolkning. Ved Rt. 2010 s. 1345, gjengitt i Erlend Haaskjold sin bok om «Kontraktsforpliktelser» (2013) bekreftes dette igjennom en dommerens uttalelse: «For kontrakter mellom profesjonelle parter må det foreligge sterke grunner for å fravike det tolkningsalternativ som følger av en naturlig forståelse av ordlyden». Jeg går ikke videre inn på avtaletolkning da det er eget juridisk fagfelt.

1.3 Planlegging og planer

1.3.1 Innledning

Jeg vil først innlede med hva planlegging er før jeg går inn på planer (kommuneplan og reguleringsplan) i Plan- og bygningsloven. Når jeg fremover i oppgaven bruker ordet «plan» henviser dette til den sistnevnte type plan - enten om det skulle være kommuneplan eller reguleringsplan. Jeg vil ikke behandle statlig eller regional planlegging.

1.3.2 Hva er planlegging?

Planlegging i denne sammenheng er selve *prosessen* frem til vedtatt plan, som er det endelige resultatet.

Planlegging dreier seg om å koble kunnskap til handling. Samtidig vil gjennomføring av planer ofte støte på hindringer som en ikke hadde oversyn over i prosessen frem til vedtak. En plan kan bli motarbeidet i etterkant, som følge av finansieringsproblemer, lobbyvirksomhet og andre forhold. Feste-institusjonen kan også være et slikt eksempel, noe jeg vil komme nærmere inn på senere i dette kapittelet.

I «Utfordringer for norsk planlegging» stiller Nils Aarsæther spørsmålet ved om planaktøren tar lærdom dersom en gjennomføring av plan ikke oppnår det ønskede resultat. Det å «legge ting bak seg» uten å skaffe seg en velgrunnet bakgrunn for å forstå hva som gikk galt, eller å ikke ta med seg lærdommen fra dette på veien videre, vil være svært uheldig sier han.

«Planlegging er ikkje noko ein gjer ein gong for alle» (Aarsæther, et al. 2015, s. 37).

1.3.3 Planlegging etter Plan- og bygningsloven

Bruken av arealer i Norge styres hovedsakelig igjennom Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) vedtatt i 2008, og heretter benevnt som pbl ved forkortelse.

Formålet med loven er å fremme utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner jfr. § 1-1 første ledd. Loven har også til formål at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter og legge vekt på langsiktige løsninger jfr. § 1-1 tredje ledd.

Loven pålegger kommunene og fylkeskommunene til å utarbeide planer for å fastlegge mål og strategier for samfunnsutviklingen og velge hvilke virkemidler for å gjennomføre dem.

«Planer skal virke som både *insentiv* og *styringsverktøy*» sier Hans Chr. Bugge i «Lærebok om miljøforvaltning, 2011.

«Planleggingen skal fremme helhet ved at sektorer, oppgaver og interesser i et område ses i sammenheng gjennom samordning og samarbeid om oppgaveløsning mellom sektormyndigheter og mellom statlige, regionale og kommunale organer, private organisasjoner og institusjoner, og allmennheten.» jfr. § 3-1 første ledd.

Planleggingen foregår på tre nivåer; et statlig, et regionalt og et lokalt nivå med henholdsvis Regjeringen, fylkestinget og kommunestyret som øverste planmyndighet jfr. Plan- og bygningsloven § 3-2 første ledd. Det er kommunestyret selv som har ledelsen av den kommunale planleggingen jfr. § 3-3. Kommunestyret skal vedta kommunal planstrategi, kommuneplan og reguleringsplan og sørge for at pbl følges opp i kommunen. Det er kommunestyret som skal organisere arbeidet med den kommunale planleggingen, etter pbl kapittel 10 til 12, og treffer de vedtak som er nødvendige for gjennomføringen av planleggingen.

Bugge mener at planlegging etter plan og bygningsloven er samfunnets viktigste verktøy til å oppnå en fornuftig bruk av arealene, og at målet med at det offentlige (stat og kommune) bestemmer hvordan arealer skal utnyttes og bybildet utformes er for å få størst mulig samlet nytte for fellesskapet (Bugge 2011, s. 172).

1.3.4 De ulike kommunale planene:

For den kommunale planleggingen er det kommunestyret selv som har ledelsen.

Kommunestyret skal vedta kommunal planstrategi, kommuneplan og eventuelt reguleringsplan, sørge for at Plan- og bygningsloven følges opp i kommunen og treffe de vedtak som er nødvendige for gjennomføringen av planleggingen. I kommunens planstrategi gir kommunen uttrykk for intensjoner og visjoner jfr. § 10-1. Planstrategien som danner ofte utgangspunktet for nye kommuneplaner og reguleringsplaner.

Organiseringen av planleggingen til kommuneplaner og reguleringsplaner styres igjennom pbl kapittel 10 til og med 12.

Kommuneplanlegging har i sammenligning med annen planlegging sterkere deltakerrettigheter. Det er formelle krav til varsling, høringer, innsyn og klager, og generelt oppfordres det til å legge til rette for en *aktiv* medvirkning i planprosessen (Aarsæther, et al. 2015).

Kommuneplan

En kommuneplan er en grovmasket plan for arealene i kommunen og er kommunens overordnede styringsinstrument for å ivareta kommunens egne anliggender, nasjonale og regionale mål og oppgaver jfr. § 11- 1. Kommuneplanen inneholder en samfunnsdel og en arealdel. Det kan også utarbeides planer for bestemte deler av kommunen jfr. § 11-1 tredje ledd, disse kalles kommunedelplaner.

Samfunnsdelen skal ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet i jfr. § 11-2 og ha en handlingsdel for temaer eller virksomhetsområder som angir hvordan planen skal følges opp i de fire påfølgende årene og revideres årlig.

Arealdelen har til formål å bestemme hvordan arealene skal anvendes i fremtiden og skal i jfr. § 11-5 vise sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk for forvaltning, virksomheten og utbygging, både privat og offentlig. Arealdelen består av kart med arealbruksformål og eventuelt hensynssoner, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Kommuneplanens arealdel kan fastsette hvilke områder som skal bygges ut, og hvilke forutsetninger som skal ligge til grunn for den mer detaljerte planleggingen, samt vern og bruk av arealer. Det kan i arealdelen avgjøres at det må gjennomføres en områderegulering *før* detaljregulering. Der arealplanen ikke krever reguleringsplan kan mindre utbyggingstiltak avgjøres på grunnlag av arealdelen i kommuneplanen.

Reguleringsplan

En reguleringsplan er et plankart med planbestemmelser og planbeskrivelse som fastsetter hvordan et avgrenset område skal anvendes og bebygges. Reguleringsplanen har detaljerte bestemmelser om hvordan arealene kan utformes og eventuelt i hvilken rekkefølge tiltakene skal utføres. Loven legger til rette for hvilke arealformål, hensynssoner og bestemmelser en reguleringsplan kan ha, jfr. §§ 12-5 til 12-7.

Der kommuneplanens arealdel bør ha et langsiktig perspektiv, skal reguleringsplaner møte praktiske behov og mer aktuelle oppgaver.

Reguleringen kan utformes som områderegulering etter § 12-2 eller detaljregulering etter § 12-3, og kan utformes av det offentlige eller private. Felles for planene er at de skal ha et arealplankart med tilhørende bestemmelser. Bestemmelsene kan angi bruk som er tillatt eller ikke-tillatt, og hvordan arealene skal utformes. Private reguleringsplaner er tidsbegrenset.

Dersom ikke gjennomføring av planen er satt i gang i løpet av ti år, skal kommunen før avgjørelse av byggetillatelse påse at planen fortsatt er aktuell. Tidsbegrensingen av private reguleringsplan er hjemlet i § 12-4 femte ledd.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner er rettslig bindende. Andre planredskaper som ikke er hjemlet i pbl, som for eksempel prinsippplaner eller veiledende planer for offentlige rom (VPOR) er ikke juridisk bindende, men kan benyttes som et virkemiddel i planprosessen på hva politikere i kommunen ønsker for området. Fordelen ved å vedta VPOR er også ulempen ved planen. Ettersom loven ikke har krav til planprosess og vedtak, kan VPOR enkelt utarbeides og vedtas, men loven gir heller ingen rettskraft til planen.

Planprosessen for kommuneplaner, kommunedelplaner og reguleringsplaner er svært like.

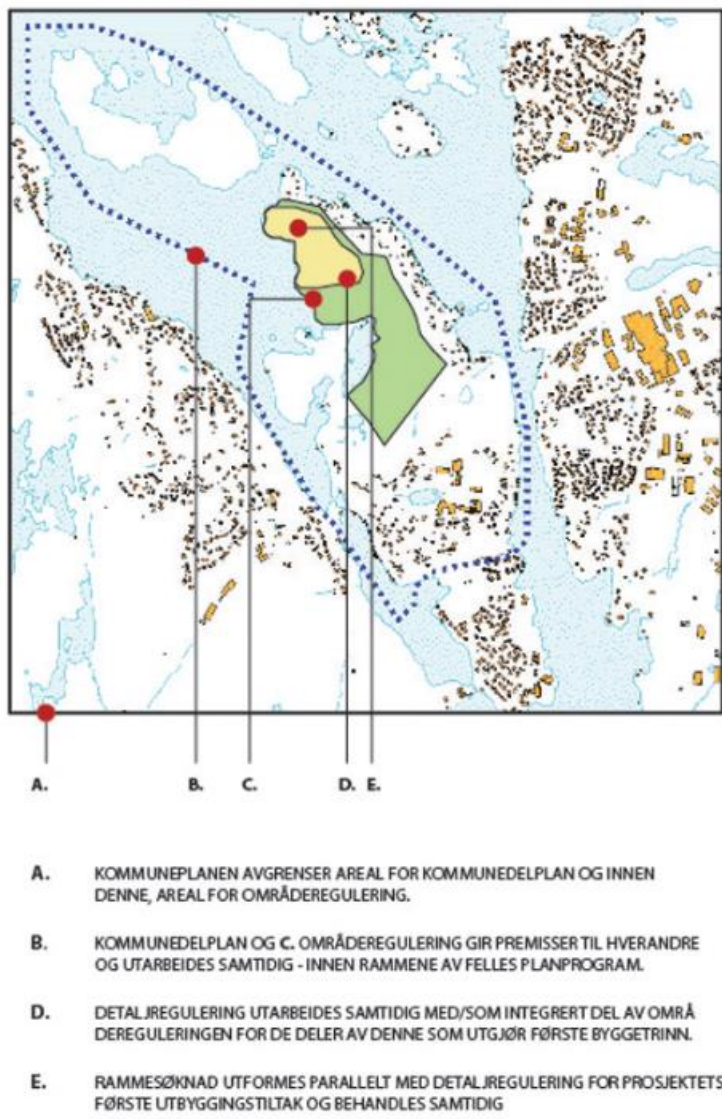


Figur 1: Prosessen til ny reguleringsplan (gjelder områdeplan og detaljplan). (Kristiansand kommune u.d.)

Sammenhengen mellom planer og byggetiltak

For en byggesak kan gangen gjennom plansystemet være fra en kommuneplan, via en kommunedelplan, deretter igjennom en reguleringsplan. I noen tilfeller kan man gå direkte til byggesak dersom planstatusen i kommunedelplanen muliggjør dette.

Figur 2, på neste side vil illustrere hvordan de ulike plantypene er.



Figur 2: Forholdet mellom kommuneplanen, områderegulering, detaljregulering og rammesøknad. (Kommunal- og moderniseringsdepartementet u.d.)

2. Lovens påvirkning på gjennomføring av plan

2.1 Innledning

Plan- og bygningsloven styrer på mange måter hvordan planer kan la seg gjennomføre eller ikke gjennom de mange bestemmelsene til planlegging, prosessen til vedtak og gjennomføring/byggesaksbehandling. Bestemmelsene gjør planleggingen så detaljrik og omfattende slik at viktige forhold og informasjon som vil kunne påvirke gjennomførbarheten til planen kan tilkomme i prosessen. Bestemmelsene som kan påvirke gjennomføring av plan på *næringsfestet* eiendom er mest aktuelt å trekke frem her.

2.2.1 Elementer i loven som kan påvirke gjennomføring av plan positivt:

1. Kontroll av planer
2. Planprogram krav til forarbeid
3. Fremtidsrettede planer
4. Sterke deltakerrettigheter
5. Private kan utarbeide reguleringsplan
6. Rettslig bindende plan
7. Ekspropriasjon
8. Høyt krav til å dispensere fra vedtatt plan

1. Kontroll av planer

Ansvaret for planleggingen er tillagt kommunene jfr. § 3-2 og § 3-3. Kommunestyret planlegger og leder prosessen av kommune(del)plan og områdereguleringer, og godkjenner eller ikke-godkjenner byggetiltak ved byggesaksbehandlingen. Plan- og bygningsloven åpner opp for at private aktører kan fremme reguleringsplan, men kommunestyret vil fortsatt ha en ledende rolle ved reguleringsplanarbeid og er uansett vedtaksmyndighet. Kommunestyret kan vedta planforslaget slik det ble innsendt, lage alternative forslag eller sende den tilbake for ny behandling jfr. § 12-11.

Dersom en privat aktør utarbeider en reguleringsplan etter § 12-2 eller § 12-3 er det krav til oppstartsmøte med kommunen jfr. § 12-8. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Samspeillet med det offentlige kan effektivisere

planleggingen tidsmessig (raskere godkjent plan) og kommunen kan lettere kontrollere at reguleringsplanen følger opp vedtatte kommune(del) planer.

For at en byggesøknad kan innvilges må den være i tråd med juridisk bindende planer. Det vil bety at gangen til byggesaken er via kommuneplan, via en kommunedelplan, via en reguleringsplan. På denne måten har det offentlige sterk kontroll over at tilblivelsen av nye planer og kan sikre at planen tjener samfunnets beste.

2. Planprogram, krav til forarbeid

Plan- og bygningsloven stiller krav til planprogram før offentlige planer skal lages, jfr. §§ 4-1, 8-3, 11-13 og 12-9. Bestemmelsene gjør at planinitiator må «planlegge *hvordan* de skal planlegge.» Hvem de skal inkludere og hvordan. Loven legger opp til at både festere og bortfester skal bli involvert i planleggingen.

3. Fremtidsrettede planer

Planer skal ta høyde for fremtiden, gjelde for minimum 4 år frem i tid og revideres årlig jfr. § 11-1 og § 11-2. Det er også satt krav til revidering av kommunens planstrategi jfr. § 10-1.

Kravet om en fremtidsrettet planlegging og hyppigheten av revideringen gjør at planene holdes «levende» og ikke blir «puttet ned i en skuff». Hyppigheten fører også til at kommunestyret stadig må ta stilling til om planene setter riktig kurs for det kommunen ønsker å oppnå.

Festekontrakter etableres uten varsel til kommunen, men ved at kommunen må revidere planen gjør at de har anledning til å oppdage nye forhold, slikt som nye festeavtaler, og som de kan ta stilling til. Denne muligheten er kun en mulighet, det offentlige har ingen plikt til å undersøke privatrettslige forhold.

4. Sterke deltakerrettigheter

Som Eva Falleth trekker frem i «Utfordringer for norsk planlegging» side 58, har kommuneplanlegging sterk deltakerrettigheter i forhold til andre planer. Deltakerrettighetene i pbl har formelle krav til høring, innsyn og klage, og oppfordrer planinitiator om å legge til rette for en aktiv medvirkning i planprosessen.

I lovens § 12-10 annet ledd står det spesifisert at «Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområder samt naboer, skal når de blir direkte berørt, underrettes om forslag til reguleringsplan ...» med hjemmel i § 12-8.

Kravet til høring og offentlig ettersyn er hjemlet i § 5-2 med nærmere krav i egne bestemmelser for den enkelte plantype, men minimum 6 ukers frist. Bestemmelsen om høring gjør at innbyggerne får muligheten til å uttale seg. For byggesøknad skal naboer og gjenboere varsles etter § 21-3 og ved § 19-1 og har anledningen til å uttale seg jfr. § 21-2.

Det er anledning til å fremme klage på reguleringsplaner. Bestemmelsene om retten til å klage er forankret i formålsparagrafen om at planlegging skal sikre åpenhet jfr. § 1-1 fjerde ledd. Naboer og berørte parter har anledningen til å klage i henhold til § 1-9 og § 12-12 på reguleringsplaner. Det er ikke anledning til å påklage kommuneplanen jfr. 11-15.

Kravet til medvirkning er hjemlet i pbl § 1-1 fjerde ledd og § 5-1. Bestemmelsene i lovens kapittel 5 går ikke i detalj i hvordan en medvirkning skal utføres, men loven krever at enhver som fremmer planforslag skal legge til rette for medvirkning. Lovens bestemmelse åpner for at både fester og bortfester kan være med på å påvirke planleggingen.

Deltakerrettighetene kan bidra til at gapet mellom den tilgjengelige informasjonen planmyndigheten hadde ved tidligere i planarbeidet og de faktiske forholdene er mindre. I så fall kan også planmyndighetene fatte en mer sikker beslutning, det vil si høyere grad av gjennomførbare planer.

5. Private kan utarbeide reguleringsplan

Private aktører har hjemmel til å fremme detaljreguleringsplan jfr. § 12-3 og kan utarbeide områderegulering dersom kommunen overlater dette til aktøren jfr. § 12-2. Loven tar ikke stilling til råderetten til planinitiatoren ved fremlegging av planer, det vil si at det er ingen krav til at man må eie eiendommen som man fremmer reguleringsplanen for. Både fester som bortfester kan i prinsippet fremme en reguleringsplan.

At loven åpner opp for at private kan fremme reguleringsplan gjør at det skapes planer som markedet ønsker og dermed gi planene høyere gjennomføringskraft.

6. Rettslig bindende plan

Når en kommuneplan er vedtatt er den rettslig bindende for politikerne, grunneierne og andre berørte myndigheter, og har både en «negativ» og «positiv» rettsvirkning jfr. § 11-6 annet og tredje ledd. Den negative er at nye tiltak *ikke* kan «være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt arealformål og hensynsoner». Den negative rettsvirkningen forhindrer nye byggetiltak som *ikke* er i tråd med plan. Den positive rettsvirkningen er at planen i seg selv vil gi grunnlag for positiv behandling av byggesøknader når tiltaket er i

samsvar med plan (kommuneplan eller reguleringsplan) og pbl, som i praksis betyr at byggetillatelse skal gis når søknaden er i tråd med planen. Den positive rettsvirkningen gjør byggesaksdelen i pbl til å være en «ja-lov», noe som underbygges i proposisjonen i forbindelse med lovendring i pbl, 99 L 2013-2014 vedtatt i 2014 (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014, s.7). At planen er rettslig bindende gjør at grunneiere har større forutsigbarhet i hvordan og hva eiendommen kan brukes til.

Bestemmelsen om rettsvirkningene i § 11-6 for tiltak etter § 1-6 er en selvstendig regel. Med det menes at selv om arealplanen i seg selv åpner/forbyr en viss bruk, kan likevel andre bestemmelser i pbl og andre lover stille krav som ikke er sammenfallende med arealplanen, dette vil i så fall begrense adgangen i rettighetene. Festeavtaler vil for eksempel ikke alltid sammenfalle med vedtatte planer. Dette er illustrert i [figur 3](#). Konsekvensen av dette er at det ikke blir gjennomført annet arealbruk enn det reguleringsplanen bestemmer, selv om festeavtalen skulle gi han slik rett.

En reguleringsplan er rettslig bindende jfr. § 12-4 og har sterkere rettsvirkninger enn kommuneplanens arealdel. En vedtatt reguleringsplan vil i praksis gjelde i lang tid fremover, da den ikke på samme måte regelmessig tas opp til ny vurdering slik som kommuneplanen blir hvert fjerde år. Rettsikkerheten er også bedre ivaretatt da saksbehandlingen til reguleringsplanen er grundigere ved at berettigede i planområdet skal varsles og har klageadgang på reguleringsvedtaket.

En reguleringsplan er rettsvirkende i den forstand at den ved tilfeller av svært inngrep i den private eiendomsretten vil kunne utløse ekspropriasjon og krav om erstatning.

7. Ekspropriasjon

Inngrep som kan føre til ekspropriasjon er når eiendomsretten til eiendom eller til bygning blir ervervet ved tvang, eller når bruksrett, servitutt eller annen rett til fast eiendom blir ervervet, endret, overført eller avløst ved tvang jfr. § 12-4. Ekspropriasjon er hjemlet i pbl kapittel 16 og vil føre til krav om erstatning etter Grunnloven § 105 og etter Ekspropriasjonslova av 1997. Ekspropriasjon kan sikre gjennomføring av plan fordi det kan brukes som et verktøy til å løse opp festeforholdet.

En festekontrakt kan i prinsippet eksproprieres, selv om dette i svært liten grad gjøres (EBY, Røiom 2016).

8. Høyt krav til å dispensere fra vedtatt plan

Dispensasjon fra plan er i seg selv et virkemiddel/faktor som kan forhindre gjennomføring av plan da det åpner for at grunneier *kan* bygge annet enn det planen har bestemt. I denne sammenhengen er det ikke den siden av lovbestemmelsen jeg ønsket å belyse.

Dersom det skal gjøres byggetiltak etter § 1-6 eller § 20-1 som *ikke* er i tråd med gjeldende plan må det søkes om dispensasjon. For å få dispensasjon er det to krav som må oppfylles jfr. § 19-2 annet ledd: 1) dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir *vesentlig tilsidesatt*, 2) fordelene ved å gi dispensasjon må være *klart større enn ulempene* etter samlet vurdering. Det høye kravet til å gi dispensasjon fører til at det skal *vesentlig* mye til for at man kan få innvilget byggetiltak som er i strid med planens arealbruk. Dispensasjonen kan også settes midlertidig, slik at planmyndighetene har anledning til å trekke dispensasjonen tilbake når tiden er mer moden for plangjennomføring. Selv om det blir gitt dispensasjon, består reguleringsplanens virkninger og kan benyttes som avslagshjemmel for senere tiltak i strid med planen (Pedersen, et al. 2010, s. 293) .

2.2.2 Elementer i loven som kan vanskeliggjøre gjennomføring av plan

Det kan være flere forhold ved Plan- og bygningsloven som kan være med på å vanskeliggjøre eller trenere gjennomføring av vedtatte kommunale planer. Jeg ønsker særlig å trekke frem tre av disse:

1. Dispensasjon
2. Forholdet mellom kommunal planlegging og private rettigheter
3. Vedtatt plan har ikke tilbakevirkende kraft

1. Dispensasjon

Jeg har tidligere satt lovens bestemmelser om høyt krav til dispensasjon som et virkemiddel *for* gjennomføring av plan, men dispensasjon i seg selv er et virkemiddel som kan gjøre gjennomføring av plan vanskelig. Ved dispensasjon gjøres det unntak fra planen ved at det gis tillatelse til å gjennomføre et tiltak i strid med planen. Dette betyr at selv om planens virkninger består, vil dispensasjonen sette planen ut av kraft og ikke kan håndheves før dispensasjonen har gått ut. Dersom det for eksempel blir vedtatt en ny reguleringsplan med fritidsformål på næringsfestet eiendom som har industri, og festeren får innvilget dispensasjon til å bygge mer industri, vil det føre til at planen går i «dvale» og i verste fall aldri blir gjennomført.

Et annet moment som er relevant i denne sammenheng er at loven legger retten til å vurdere om dispensasjonskravet i § 19-4 er oppfylt, til kommunen. Det gjør at kommunen har anledningen til å utøve skjønn og vekte tiltaket etter hva de mener er best. Ettersom skjønn vil kunne variere, vil det i gjennom dispensasjonsvedtak kunne oppstå ulike resultater av kommunens håndheving av planens arealbruk.

2. Forholdet mellom kommunal planlegging og private rettigheter

Det stilles ingen krav i Plan- og bygningsloven om at det offentlige må ta hensyn til private rettigheter når de planlegger. Privatrettslige bestemmelser som for eksempel i en festeavtale vil ikke fremkomme med mindre de berettigede sier ifra, som ved medvirkning eller ved klage. Det er først i lovens fjerde kapittel, om byggesaksbehandling, at loven omtaler hvordan kommunen skal forholde seg til privatrettslige forhold. I § 21-6 står det:

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.»

At den offentlige planleggingen ikke forholder seg til privatrettslige bestemmelser *kan* bli et utfordring for gjennomføring av plan da avtalte forhold i festet kan forhindre at planer blir realisert. Dersom vi fortsetter med eksempelet om at det foreligger arealformål om fritidseiendom på en næringsfestet eiendom med industri. Festeavtalen vil gi festeren rett til å fortsette å bruke eiendommen til industri, og så lenge det er en mer lønnsom virksomhet enn fritidseiendom, er det naturlig å anta at både fester og bortfester vil at industrivirksomheten fortsetter. Og dersom avtalen varer for eksempel 99 år frem i tid, vil restverdien av avtalen være mye verdt økonomisk. Det vil enten bety at gjennomføring av plan blir svært kostbart eller som det mest naturlige er, planen om fritidseiendom blir ikke realisert i det hele tatt.

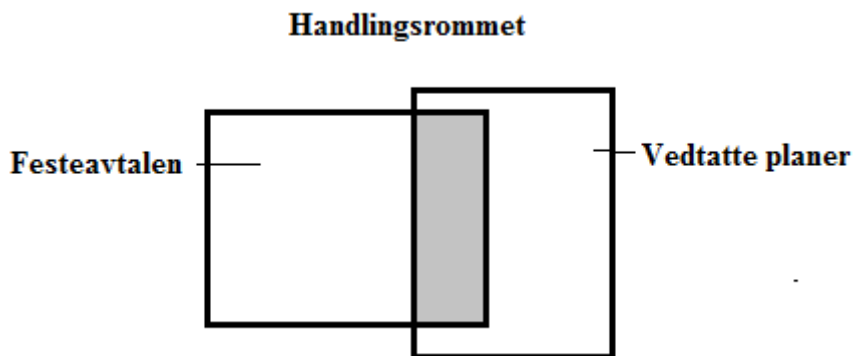
3. Vedtatt plan har ikke tilbakevirkende kraft

En ny plan, enten om det er kommuneplan eller reguleringsplan, legger krav til hvordan *fremtidig* bruk skal være jfr. § 11-6 og § 12-4. Betydningen av at plan ikke har tilbakevirkende kraft er gjør at planen ikke kan kreve opphør av den eksisterende virksomheten (det forutsetter i midlertid at virksomheten ble lovlig opprettet). Den vedtatte planen kommer kun til anvendelse der det skal gjøres endringer eller nyoppføringer på eiendommen etter § 1-6.

2.2 Hvorfor er feste et risikoelement for vedtatte planer?

Eiendomsretten til arealer og andre naturressurser gir grunneieren handlefrihet, men bare innenfor de rammene myndighetene setter igjennom offentlige planer og andre restriksjoner (Bugge 2011). Som jeg var tidligere har Plan- og bygningsloven en selvstendig regel om at det kan være andre forhold som begrenser adgangen der planene gir tillatelse, og med det er vi midt inni oppgavens kjerne.

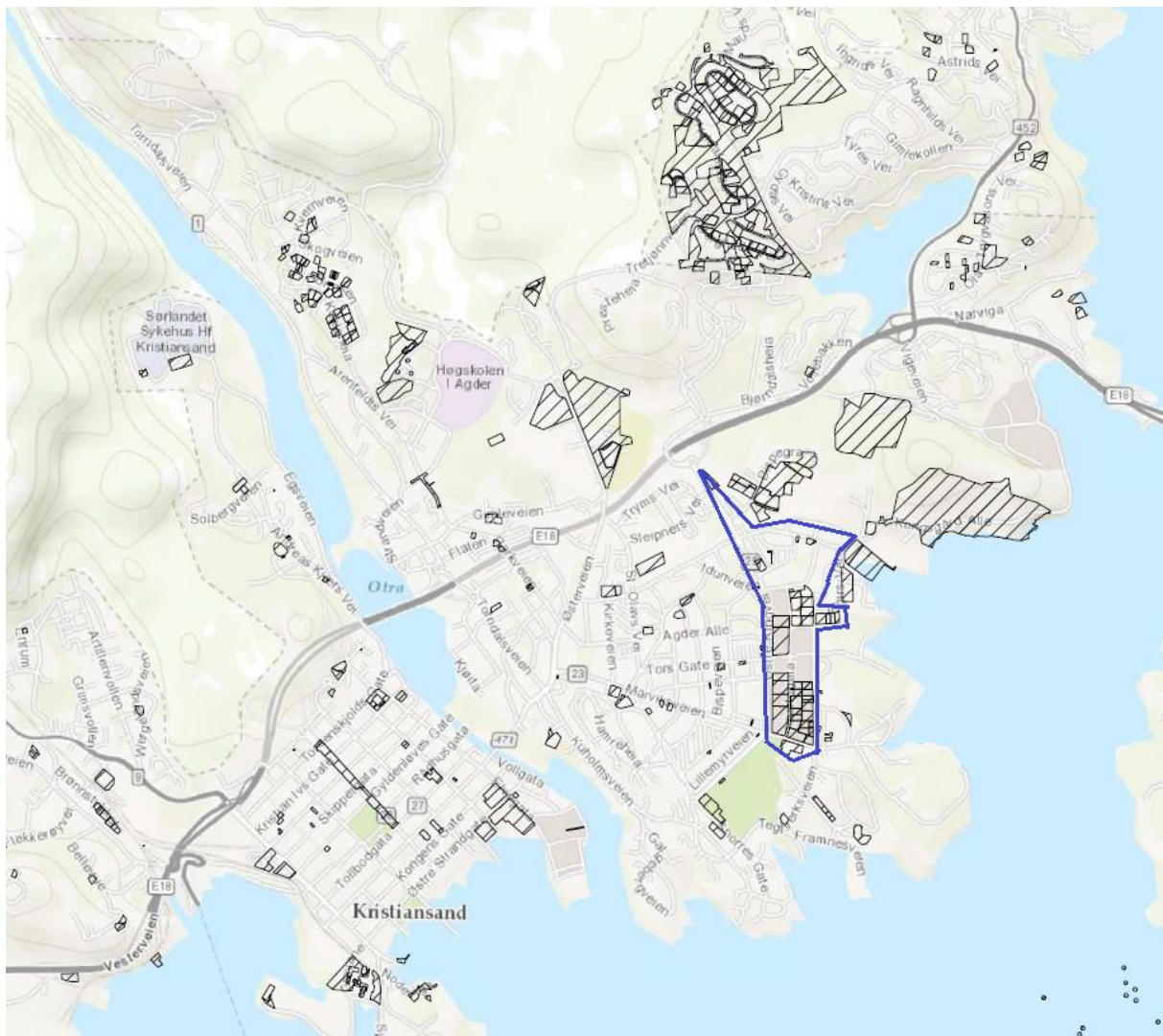
En festeavtale gir fester og bortfester ulike rettigheter i grunnen, og kanskje mest aktuelt er det å snakke om festeren, ettersom det er han som har den fysiske bruken av eiendommen. I festeavtalen avtales det hvilken bruk festeren kan ha på tomten, og dette festeformålet gir ham rettigheter. Festeformålet ligger ikke til hinder for at det offentlige eller andre aktører lager nye planer som ikke er i samsvar med den eksisterende virksomheten på eiendommen. En (ny) reguleringsplan kan bestemme noe helt annet enn bestemmelsene i festeavtalen. Dersom festeren i henhold til festeavtalen har rett til å utvide virksomheten med flere etasjer, men reguleringsplanen sier at maks etasjehøyde er én, vil ikke festeren kunne benytte seg av sin rett i festeavtalen. Enda verre er det om reguleringsplanen har et helt annet arealformål enn festers eksisterende virksomhet. Kjernen i tematikken kan illustreres slik:



Figur 3: Forenklet bilde av handlingsrommet som tillates på eiendommen, inspirert av Elin Børrud sin modell for «arkitektens handlingsrom».

En fester kan kun bevege seg innenfor de rettighetene reguleringsplanen og festeavtalen gir ham. Blir arealformålet endret er det ikke dermed sagt at eksisterende bruk vil eller må opphøre, men det vil likevel legge stopper på festers strategi for utbygging.

Jeg ønsker å illustrere problematikken om dette «handlingsrommet» videre med et konkret eksempel. I Kristiansand kommune ble vedtok kommunen en områderegulering for Marvika i 2015.



Figur 4: Kartutsnitt av Kristiansand. Eiendommer opptegnet med sorte striper er (bolig- og hyttefeste samt næringsfeste). Blå markør indikerer planområdet til Marvika områderegulering. Egenprodusert med festekart-underlag fra Anders Eika ved NMBU.

Innenfor planområdet er det nærmere 40 eiendommer med næringsfeste. Dagens bruk er primært industriformål, men det nye arealformålet er hovedsakelig bolig/kontor/handelsvirksomhet (Kristiansand Kommune 2015).

Det kan være flere utfordringer med å få realisert en slik plan.

En dimensjon er dagens eksisterende bygningsmasse og virksomhet. Vil det lønne seg for fester å transformere byggene eller rive og bygge nytt? Har festeren vilje og kompetanse til gjennomføringen?

En annen dimensjon er festekontrakten, hvordan den regulerer bruken på eiendommen og partenes rettigheter og forpliktelser. Det kan hende at fester allerede har investert mye i byggene og ikke har interesse for eiendomsutvikling, og da kan ikke bortfester uten videre

kreve gjennomføring av plan fordi det vil gi ham høyere festeinntekter. På samme måte kan fester være interessert i gjennomføring av planen fordi det kan være mer lønnsomt for han enn eksisterende virksomhet, men bortfester kan være motvillig da han har andre strategier eller intensjoner med eiendommen. I tilfellet ved Marvika er det kommunen som er bortfester. Det er derfor naturlig å anta at sistnevnte problemstillingen ikke er aktuell her.

Som illustrert ved Marvika og ved handlingsrommet i figur 3 har verken fester eller bortfester anledning til å gjennomføre plan uten: hjemmel i festekontrakten, eller å oppløse festeforholdet, eller uten samtykke fra den andre. Dersom festeforholdet skal fortsette på tross av gjennomføringen av plan krever det konsensus mellom fester og bortfester. Det gjør at fester og bortfester er i det vi kan kalle feste-institusjon.

For å se nærmere på hvilke risikoelementer som kan ligge i «feste-institusjonen» og hvordan næringsfeste kan påvirke gjennomføring av reguleringsplan vil jeg nå gå over til forskningen.

3. Metode

3.1 Innledning

Det finnes lite litteratur om gjennomføring av plan på næringsfestet eiendom. For å kunne finne ut hvilke risiko næringsfeste kan utgjøre for gjennomføring av reguleringsplan valgte jeg å forske på denne tematikken.

3.2 Forskningsdesignet (en samfunnsvitenskapelig forskningsmetode)

I denne oppgaven har jeg valgt å bruke case-studier da det er den foretrukne metoden når spørsmål om «hvordan/hvorfor» stilles når undersøkeren har liten kontroll på hendelsene og fokuset er på et midlertidig fenomen. Flere case-studier er foretrukket fremfor single case-studie, da singel case-studie er sårbart fordi man «satser alt på en hest». Det er også sannsynlig at flere case-studier vil kunne gi forskjellige resultat og en større bredde (generalitet) (Yin 2003).

En av fordelene med case-studier er at det kan brukes i mange situasjoner som kunnskapsbidrag om et individ, gruppe, organisasjon, sosiale eller politiske enheter eller andre relaterte fenomener. Casestudier er dessuten ofte brukt i kommunalplanlegging (Yin 2003).

Jeg har valgt følgende enheter som case-studie: Oksenøyveien 14, Rommensletta og Stubberudfeltet. For å undersøke og få svar på hvilken risiko næringsfestet har/har hatt på planer i disse casene har jeg laget et forskningsdesign.

Forskningsdesignet bygger på Robert Yin sitt «case study research» og har fem komponenter.

5 komponenter for case-studiene		
1	Studiets spørsmål	Problemstillingen er: Hvilke risiko finnes ved gjennomføring av reguleringsplan på næringsfestet eiendom?
2	Hensikten med case-studiene	Hensikten er å se på hva som skjer på «møteplassen» der offentlig rett (planer) og privat rett (næringsfeste) møtes. Ved å gjennomføre case-studiene vil jeg kunne belyse hvordan næringsfeste <i>kan være</i> en risiko for gjennomføring av plan, slik at planinitiator (offentlig eller privat) i større grad kan håndtere risikoen slik at planene ikke «faller i dvale», men blir gjennomført.
3	Enhetene av forskningen og kriterier for valg av disse	De tre case-studiene er; Oksenøyveien 14, Rommensletta og Stubberudfeltet. Utvalget av caser som blir presentert er i stor grad tilfeldig og er kun ment som eksempler. Det er ikke ment å representere det normative eller gjennomsnittlige i Norge, til det er oppgaven for liten til å omfatte slik forskning og det er for lite eksisterende litteratur. Casene er like i den form av at alle eiendommene er næringsfestet og har reguleringsplan (eller intensjoner om slik plan), som forutsetter annen arealbruk enn dagens eksisterende virksomhet. Selv om casene i stor grad er tilfeldige har jeg aktivt lett etter case-studier som er forskjellige fra hverandre. De casene jeg faktisk har endt opp med har reguleringsplaner med forskjellig arealformål, eierskap (offentlig eller privat) og er ulike i tidsforløpet. Flere caser og ulikheter (fremfor likheter) mellom dem vil gi større bredde på temaet og et mer helhetlig bilde av hvordan eller på hvilken måte næringsfeste kan være en risiko for gjennomføring av reguleringsplan.
4	Logikk som forbinder datamaterialet til tesene	Forskningsdesignet vil avdekke data hvor det vil fremkomme forhold som er eller <i>ikke</i> -er en risiko for gjennomføring av plan. Den data som <i>ikke</i> utgjør risiko for gjennomføring av plan er ikke interessant og vil «lukkes ut», da det er risikoforholdene som skal avdekkes.
5	Kriterier for tolkninger av funn	Dersom datafunnene i casene trenerer eller forhindrer gjennomføring av planen er det et «funn». Undersøkelser som gir data uten at det virker inn som trenerende eller forhindrende på gjennomføring av plan, er således ikke et funn.

Tabell 1: Egenprodusert

3.3 Struktur i case-studiene

Som et verktøy i case-studiene utarbeidet en mal med spørsmål/undersøkelsespunkter. Der det blir oppdaget funn vil det være nødvendig med ekstra oppfølgingsspørsmål for å komme til «bunns» i funnet. Tilleggsspørsmålene er avhengig av den enkelte sak og følgelig ikke en del av malen.

Spørsmål/undersøkelsespunkter:

- Informasjon om området, forhistorie og nåtid.
- Hvor er festeiendommen(e)? Hvem er bortfester og fester (offentlig eller privat aktør)?
- Festekontraktens etablering og varighet?
- Festeavtalens bestemmelser om bruken av eiendommen, har kontrakten et definert festeformål?
- Rettslige bindende planer, når ble den/de vedtatt, hvilket arealformål har de?
- Hvor lenge har det vært intensjoner om annet arealbruk enn det eksisterende?
- Hva har oppstått av uoverensstemmelser/tvister mellom fester og bortfester som kan vanskeliggjøre gjennomføring av plan?
- Byggesaker, har fester ønsket utvidelse av virksomhet eller ny arealbruk (som strider i mot plan)?
- Hvis kommunen er både planmyndighet og grunneier, i hvilken grad har eierskapet virket inn på planleggingen?
- Gjennomføring av plan. Hvilke virkemidler har blitt benyttet?
- Oppløsning av festeforholdet, på hvilken måte har det blitt gjort/gjøres det?
- Har næringsfestet utgjort en risiko for gjennomføring av reguleringsplanen?

Verktøyene som har blitt anvendt i forskningsdesignet er kvalitativ undersøkelse med dybdeintervju med fester/bortfester over telefon samt omfattende dokumentgransking.

Dokumentgranskingen har primært foregått i kommunenes elektroniske arkiver tilgjengelige på nett som planer og planarbeid ([Oslo kommune](#) og [Bærum kommune](#)), domstolsavgjørelser, festekontrakter jeg har fått tilsendt, og diverse eiendomsinformasjon igjennom [Infoland](#), [lovdata](#), [se-eiendom](#) og [eiendomsverdi](#).

3.4 Kritikk til metoden

Yin hevder at kvaliteten på forskningsdesignet kan testes for troverdighet, bekreftbarhet og dataens pålitelighet (Yin 2003).

I case-studiene innhentes data som festetid og vedtak av reguleringsplan fra offentlige elektroniske arkiver/internettsteder som innehar høy grad av troverdighet. Annen data og funn som fremkommer i case-studiene er opplyst av minst en av partene i case-studiet. Selv om svarene som ble gitt kan påvirkes av partens rolle i festet, ansees svarene for å være pålitelige. Spørsmålene stilt intervjuobjektene er formulert på en nøytral måte, for å unngå at avgitte svar som er påvirket av intervjuobjektens rolle i feste-institusjonen.

4. Case-studier

4.1 Innledning

Det har blitt foretatt case-studier på Fornebu, Rommen og Stubberud. Da prosessen til planene i området og oppløsningen av festeforholdet foregår ulikt i tid, behandles casene hver for seg før jeg i oppgavens del 4 oppsummerer hvilke risiko og tiltak som har oppstått. Jeg vil ved hvert enkelt case trekke frem oppståtte uoverensstemmelser mellom fester og bortfester, da uoverensstemmelsene mellom partene kan påvirke gjennomførbarheten til planen.

4.2 Oversikt over case-studier:

	Fornebu	Rommen	Stubberud
Antall eiendommer og størrelse	1 eiendom 1.500 m ²	7 eiendommer 61.200 m ²	24 eiendommer 87.700m ²
Er bortfester en kommersiell aktør?	Ja	Nei	Nei
Festetid	1987-2016	1977-2017	1980-tallet: 30 års kontrakter 1950-tallet: 99 års kontrakter
Festeformål	Ikke definert	Lager og verkstedvirksomhet	Næringsvirksomhet
Siste vedtatte reguleringsplan	2015	1978	1971
Reguleringsplanens arealformål for eiendommen(e)	Boligformål	Park-friområde	Industri. Det er ikke lenger ønskelig å gjennomføre denne planen. (Ny KDP ønsker boligformål)
Reguleringsplanens dvaletid til nå.	Ca. 4 år 2012	Ca. 38 år 1966/1978	Foreløpig ingen dvale, da det ikke foreligger aktuell reguleringsplan.
Estimert gjennomføring	2018.	Uvisst. Lite «trykk» på gjennomføring. Har siden 2012 jobbet med program for områderegulering. Krever bevilgning for gjennomføring.	Uvisst. Politisk interessant å få gjennomført, pågående mulighetsstudie.

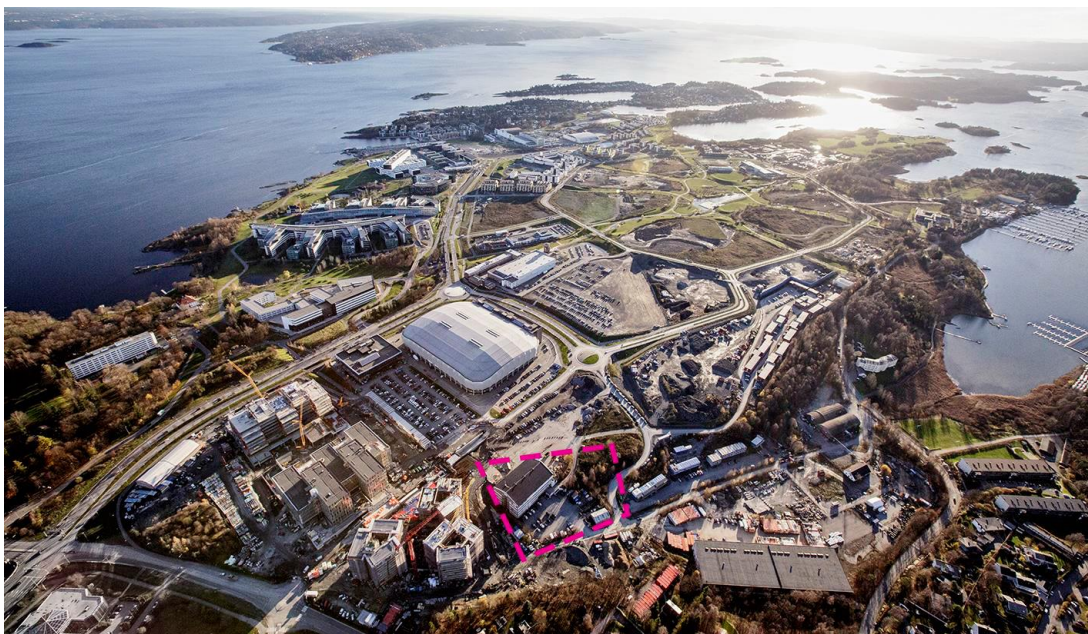
Tabell 2: Egenprodusert

4.3 Case-studie 1, Oksenøyveien 14 på Fornebu

4.3.1 Fornebu - fra fly til by

Fornebu ligger i Bærum kommune og utgjør sammen med Snarøya en halvøy rett utenfor Lysaker. Store deler av Fornebu var tidligere eiet av Oslo Kommune og festet bort til Bærum kommune. Da Fornebu flyplass stengte i 1998 ble festekontrakten oppløst og arealene gjort tilgjengelige for utvikling. I den senere tid har Fornebu vokst frem til å bli nærmest en egen bydel, og har blitt et svært populært boområde da det ligger nærme sjøen og i kort avstand fra Oslo. Det har blitt anlagt parkanlegg og naturreservater, opparbeidet badestrender og mange kilometer med gang- og sykkelveier. Fornebu har fått eget kjøpesenter med 80 butikker, bankfilial og treningssenter, og det er hyppig med bussavganger til og fra øya. På sikt vil det også komme en metro fra Majorstuen til Fornebu med fire stasjoner i Bærum.

Kommunedelplanen for Fornebu legger opp til at det skal være minimum 6.300 boliger med 12.000-20.000 innbyggere og 20.000 arbeidsplasser. Det som kalles fase 1 er ferdigbygd (1500 boliger og 20.000 arbeidsplasser) og fase 2 er i ferd med å starte opp. I følge kommunen er det stort press fra mange hold om å øke utbyggingen, både politisk, fra nabokommuner og grunneiere (Bærum kommune 2015).



Figur 5: Flyfoto av Fornebu sett fra nord-vest med uthevet case-område, Oksenøyveien 14 (A-lab 2012).

4.3.2 Eierforhold og planer

Eiendommen Oksenøyveien 14 med gnr. 41 og bnr. 638 ligger på den nordre delen av Fornebu, og blir på folkemunne kalt Fornebuporten, da det ligger tett opptil virksomheten til Aker som går under samme navn. Eiendommen festes bort av Fornebuporten AS, som er et datterselskap av Aker, til Oksenøyveien 14 AS. Eiendommen inngår i en større eiendomsportefølje på cirka 15.400m² (A-lab 2012), hvorav denne eiendommen utgjør 1.510 m².



Figur 6: Kartutsnitt med festetomt. Egen fremstilling med kartgrunnlag fra Bærum kommune.

Ifølge kommunens elektroniske kartsider er eiendommen underlagt kommunedelplan KDP2 FORNEBUOMRÅDET som ble trådd i kraft 21.09.2000. Arealformålet i kommunedelplanen er boligbebyggelse og grønnstruktur. Eiendommen inngår også i to reguleringer, områderegulering «FORNEBUOMRÅDE 1.2 OG DELER AV 1.3 FORNEBUPORTEN» trådd i kraft 31.10.2012 og detaljregulering «Fornebuporten B2» trådd i kraft 24.09.2015. I reguleringen er eiendommen avsatt til forskjellige formål; gang- og sykkelsti, park og blokkbebyggelse. Per i dag står det en stor lagerhall på eiendommen. Den er registrert som annen ekspedisjons og terminalbygning (Bærum kommune u.d.).



Figur 7: Kartutsnitt av reguleringsplan. Festetomten ligger sentralt i planområdet. (Bærum kommune u.d.)

Nærmere om reguleringsplan

«Planens overordnede mål er å utvikle området til et attraktivt bolig- og friluftsområde med krav til god arkitektur og miljøvennlige løsninger i tråd med kommunedelplan 2 for Fornebu.» og erstatter delvis områdereguleringen. Detaljregulering er i hovedsak i tråd med overordnet områderegulering.

I forslaget til detaljreguleringen datert 2.12.2014 skriver Fornebuporten AS (bortfester) at de ønsker å utvikle Fornebu til å bli en internasjonal næringsklynge med kontorer og boliger. Den eksisterende lager/næringsbygg foreslås revet og ny bebyggelse med ca. 150 boligenheter foreslås oppført i fire leilighetsbygg med fem etasjer. Bortfester har i forslaget langt på vei klare føringer om hvordan feltet kan utvikles og har tegninger med konkrete plasseringer av bygninger, innredede plantegninger, blandingen av leilighetsstørrelser, prinsippkisse for omkringliggende grønnstruktur, planlagt infrastruktur og parkering o.l. I reguleringen legges det opp til at det på østre siden av feltet skal etableres strøkslekeplass som inviterer til utforskning og lek hos barn, og trening og aktivitet for unge og voksne.

Både i områdereguleringen og i detaljreguleringen står det under grunneierforhold at det er én grunneier i planområdet. Festeforholdet på Oksenøyveien 14 er ikke nevnt noe sted i disse planene. Det er derimot nevnt i områdereguleringen at det er mulig at kommunen må kjøpe opp arealer som skal brukes til offentlige formål, dvs. gang- og sykkelveien. I begge planer står det at eksisterende bygninger er planlagt revet, i områdereguleringen presiseres det at bebyggelse anses ikke for å ha noen estetisk eller arkitektonisk verdi.

Etter undersøkelser i kommunens offentlige, elektroniske arkiver kan det ikke oppdrives innsigelser eller klager som gjelder vedrørende *festeforholdet* ved eiendommen i Oksenøyveien 14.

Virkelighet kontra plan – når gjennomføres dette?



Figur 8: T.v.: Dagen arealbruk på Oksenøyveien 14, 6.april 2016, eget foto. T.h.: Planlagt arealbruk (A-lab 2012).

4.3.3 Festeavtales innvirkning på plan

Fstekontrakten har i dette tilfellet ikke vært tilgjengelig for innsyn, men fester og bortfester har ved dialog over telefon og mail gitt noen opplysninger om festeavtalen.

Festet ble tinglyst i april 1987 og utløper oktober 2016. Fstekontrakten har ifølge bortfester ikke et klart definert festeformål i avtalen. Det har derimot vært avtalt at tomten skal leveres uten bygninger når festekontrakten utløper, uten at fester har rett på erstatning.

4.3.4 Prosessen for gjennomføring av plan

I detaljreguleringsplanen er byggestart estimert til tidsrommet høst 2015- høst 2016.

Deler av strøksplassen ble realisert for over 1 år siden. Røde stenger til funksjonell trening som pullups og dips som står ubrukte «midt utpå» mellom parkeringsplassen til Oksenøyveien 14 og en brakkerigg.



Figur 9: Naboeiendom til Oksenøyveien 14, 9. april 2016, eget foto.

Den offisielle salgsstarten av leilighetene i «Fornebuporten 2» var 14. april 2016, men allerede to dager før salgsstart var over halvparten solgt (Sem & Johnsen; 2016). I prosjektet er byggestart foreløpig estimert til 2018. Ved innsyn i kommunens byggesaker fremkommer det ingen igangsettelsestillatelser eller rammesøknader per 12. april 2016. Det siste formelle tiltaket ved byggesaksinnsyn er søknad om situasjonskart med naboliste og digitale data, innsendt 27.jan 2016. I følge Torstein Storækre i Fornebuporten Aker ASA har de hatt planer om å utvikle på Oksenøyveien 14 siden 2012.

4.3.5 Oppståtte tvister mellom fester og bortfester

I følge prat med fester 8. februar kjøpte fester festekontrakten i 1994 som en del av et tvangssalg til 0,-. Fester har i sin festetid på tomten leiet ut bygget til forskjellige lagerformål. I følge bortfester har ikke festeformålet blitt definert i kontrakten.

I følge fester har det vært flere konflikter mellom fester og bortfester. Konflikten har blant annet omhandlet arealbruken på eiendommen der bortfester hevder at eiendommen ikke brukes til avtalt formål. I tillegg trekker fester frem at utviklingen på naboeiendommene (Aker eier også disse) har ført til at den festede eiendommen har fått mindre gunstig adkomstvei til festers virksomhet. Fester har gitt uttrykk for at konfliktnivået er såpass høyt at de er lite motivert for å gå inn i forhandlinger om innløsning av festet (Oksenøyveien 14 AS 2016).

4.4 Case-studie 2, Rommensletta på Nedre Rommen

4.4.1 Rommensletta - fra søppelfylling til park og friområde

Rommen ligger mellom Romsås og Stovner nord for E6 i Stovner Bydel.

I perioden mellom 1959 og 1969 ble deler av nedre Rommen benyttet til avfallsfylling. Senere ble deler av avfallsfyllingen dekket med jord og siden 1985 har det blitt brukt som idrettsplass (Plan- og bygningsetaten Oslo kommune 2009). Rommen krysses av flere og store kraftlinjer og på grunn av krav til avstand mellom bebyggelse og traseene har det oppstått brede «kraftkorridorer» igjennom området som gir et visuelt inntrykk av Rommen som et mindre attraktivt område (Alt. Arkitektur AS, 2011). Store deler av det gamle deponiområdet er fortsatt eid av Oslo kommune og de har igjennom Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) hatt ansvaret for å følge opp etterdriften og sørge for at utslipp medfører lokale eller globale miljøpåvirkninger. I dag brukes deponiområdet til idrettsbaner, friområde og næring, industri og lager (EBY 2012).



Figur 10: Flyfoto av nedre Rommen, sett fra vest (Google u.d.).

4.4.2 Eierforhold og offentlige planer

Oslo kommune eier 7 næringsfestede eiendommer innenfor case-området. Eiendommene brukes i dag til blant annet lagerbygg, kontor, fabrikk, industri og bygning for bofellesskap.



Figur 11: Kartutsnitt med festetomtene som er berørte av reguleringsplanen. Eget fremstilling med kartgrunnlag fra Oslo kommune.

I følge kommunens elektroniske kartsider er området underlagt to kommunedelplaner, KDP-17 vedtatt i 2009, og KDP-18 vedtatt i 2013. KDP-17 har ingen konkrete krav til arealene på områdene og taler kun generelt om hvordan «uterommene» i bydelen skal utformes. I kommunedelplan for Alna miljøpark (KDP-18) er de feste-eiendommene som vist i kartet, omfattet av planens «delområde 4 Tokerudbekken, F». Hensikten med kommunedelplanen er å sikre og tilrettelegge Alna og Tokerudbekken som en viktig blågrønn struktur fra Lillomarka til fjorden. Planen legger til rette for bymessig utvikling som skal ivareta de muligheter som aktiv bruk av vann gir og blant annet sikre gjenåpning, miljøoppgradering, og biologisk mangfold.

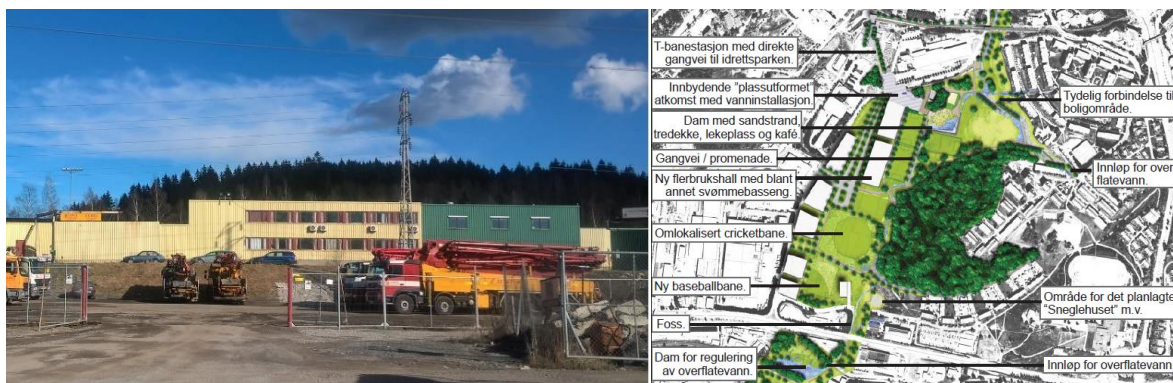
Rommensletta er trukket frem som en av de viktigste strekningene i planen hvor lukkede elvestrekker og sidebekker skal gjenåpnes. For «området F», som er omfatter de næringsfestede eiendommene, er det spesifisert at området skal brukes til idrettsanlegg, fortrinnsvis knyttet til øvrige idrettsanlegg på Rommensletta (Oslo Kommune 2013). Som viktige oppfølgingsoppgaver til kommunedelplanen står det i planen at det må lages reguleringsplaner av manglende strekninger i grønnstrukturen, at ideene ved mulighetsstudiene må videreutvikles og at det må utarbeides skjøtselsplaner.

Nærmere om regulering

Alle de 7 næringsfestene er regulert til samme formål, «friområdet-park» etter reguleringsplanen S-2348 vedtatt i 18.09.1978. Reguleringsplanen er kun en karttegning med tegnforklaring, men stadfester bestemmelsene fra en enda eldre plan, S-1352, som ble vedtatt 19.09.1966.

Reguleringsplanen(e) som foreligger er riktig nok eldre, men den er ikke opphevet. Det vil si at det ved motstrid mellom reguleringsplanen S-1728 og kommunedelplanen, eller der reguleringsplanen ikke er utfyllende nok, er det kommunedelplanen som gjelder. Likevel er det i kommunens interesse å få på plass en ny reguleringsplan sier EBY sin prosjektleder ved Rommen, Steinar Sidselrud.

Virkelighet kontra plan – når gjennomføres dette?



Figur 12: T.v.: Dagens arealbruk på Rommensletta, 20. april 2016, eget foto. T.h.: Utklipp fra mulighetsstudie på Rommen gjengitt i KDP-18 (Oslo Kommune 2013).

4.4.3 Festekontraktens innvirkning på plan

Festekontrakter fra området er ikke forelagt, men etter opplysninger fra seksjonsleder Røiom bruker EBY kun festekontrakter med tilsvarende bestemmelser og formuleringer som i standardkontrakten, se vedlegg 1. Festeavtalene ble inngått 1. desember 1977 og utløper 1. desember 2017, og har festeformålet: lager og verkstedvirksomhet (EBY, Røiom 2016).

Festeformålet er i strid med både reguleringsplan av 1978 og kommunedelplanen fra 2013 og planene (sammen med festeformålet) vil dermed hindre fester i å kunne bygge ut på eiendommen. Samtidig hindrer feste-institusjonen bortfester i å gjennomføre park og grøntområde så lenge festet gjelder. Festerne vil ifølge Røiom ikke få tilbud om ny festekontrakt.

4.4.4 Prosessen for gjennomføring av vedtatt(e) plan(er)

Som tidligere sagt er Oslo kommune både grunneier og planmyndighet, og i tilfellet med Rommensletta sier Sidselrud at rollen er godt fordelt, der plan- og bygningsetaten er forslagsstiller til planer og EBY er bare en bidragsyter.

Det har siden 1970-tallet vært planer om et grøntområde på nedre Rommen, men det har vært ulike reguleringsstatuser den gang til nå. En av reguleringsplanene la opp til mer utvikling av næring samt en kjørevei. Det har også vært andre planønsker hvor kommunen har vurdert Rommensletta som et aktuelt område for utbygging av nye boliger og arealeffektiv næringsbebyggelse (Alt. Arkitektur AS, 2011). Ingen av disse planene har blitt realisert og er forkastet. Tankene fra 70-tallet om park- og friområde ble igjen aktualisert i kommunedelplanen for Alna Miljøpark (EBY, Sidselrud 2016). Som et ledd til denne kommunedelplanen ble det utført mulighetsstudier på Rommensletta som så på mulighetene for boligbygging. Til dette uttrykte EBY uttrykt skepsis (Plan- og bygningsetaten Oslo kommune 2009).

Selv om det har gått lang tid siden reguleringen ble vedtatt har planene ifølge Sidselrud har planen hatt en viktig rolle, fordi en plan om grønt-område gjør at det er skjerpene forhold ved behandlingen av byggesøknader.

I kommunedelplanen heter det seg at det er nødvendig med reguleringsplan for enkelte områder. Sidselrud bekrefter at dette vil være nødvendig for å aktualisere kommunedelplanen. Siden samfunnets behov endres konstant bør en vedtatt reguleringsplan realiseres innen 5-6 år, hvis ikke blir den utdatert (EBY, Sidselrud 2016). Likevel har reguleringsplanen fra 1978 fortsatt en betydning. Siden reguleringsplanen ikke er opphevet sikrer planens arealformål at det ikke blir utviklet ytterligere næringsvirksomhet. Dersom reguleringsplanen hadde blitt opphevet ville det kunne føre til at de gamle næringsbyggene ble revet og erstattet av større og tyngre bygg (EBY, Sidselrud 2016). Opphevelse av den eldre reguleringsplanen før ny reguleringsplan kommer på plass vil følgelig ha utgjort en risiko for gjennomføringen av park- og friområde.

I etterkant av vedtatt kommunedelplan har EBY gjennomført tomteutredninger som viser eksisterende tomte- og grunneiersituasjon innenfor området, og i samarbeid med plan- og bygningsetaten og bydelen har det vært avholdt grunneiermøte i forbindelse med programmet for områdeplan. Programmet for områdeplanen forventest lagt frem til høring i løpet av 2016. Ved innsyn i ulike offentlige dokumenter har et program for områdeplan vært på agendaen i flere år (siden 2013). Sidselrud bekrefter dette og at det har vært vekslende hvor mye «trykk» det har vært på planarbeidet og gjennomføringen av parken.

For å kunne få til en fullstendig park slik det har vært tenkt i reguleringsplanen av 1978 og kommunedelplanen (KDP-18) må det i tillegg utarbeides en ny reguleringsplan (dette er et krav i kommunedelplanen), og det må bli vedtatt en økonomisk bevilgning for gjennomføringen. Årsaken til at en bevilgning er helt nødvendig er at realiseringen av parken vil føre til tap av festeinntekter og det vil koste penger i bygging av park, «disse pengene må hentes fra et sted» (EBY, Sidselrud 2016). Bevilgningsprosessen bør starte samtidig med reguleringsprosessen, da det gir størst trygghet for at det blir et grøntområde sier Sidselrud. Foreløpig er det ikke avsatt penger eller vedtatt en bevilgning til å gjennomføre arealformålet (EBY, Sidselrud 2016).

4.4.5 Oppståtte tvister mellom fester og bortfester

Fra vedtaket av reguleringsplanen i 1978 og stadfestelse i kommunedelplanen virker det som om det har eksistert usikkerhet blant festerne hvorvidt reguleringsplanen var tenkt gjennomført. Flere byggesaker (noen tilgjengelig via kommunens hjemmesider) tyder på at flere av festerne har ønsket å bygge for boligformål på eiendommene de fester. Dette er et interessant fenomen fordi festernes ønske om å bygge bolig langt på vei kan vanskeliggjøre gjennomføringen av park- og friområde.

Byggesøknad på gnr. 96 bnr. 88, Haavard Martinsens vei 27:

Fester søkte om midlertidig hybelbygg den 23. oktober 2009. Nabovarsel ble sendt til naboer og til Oslo kommune som videresendte til EBY da de opptrer som bortfester. EBY svarte på nabovarselet om at det i festekontraktens bestemmelser står at tomten skal benyttes til lager og verksted-virksomhet og at det ikke er gitt andre tillatelser. I tillegg opplyste de om at det foreligger er tinglyste heftelser som begrenser tiltak på tomten. Ansvarlig søker for festeren sender senere inn brev om at de avslutter jobben som ansvarlig søker.

Byggesøknad på gnr. 96 bnr. 54, Haavard Martinsens vei 21:

Fester søkte i februar 2016 om plassering av midlertidige brakker for boligformål. Brakkene har for øvrig ligget på tomten i flere tiår uten en eneste søknad. Da det ble oppdaget krevde kommunen fjerning av brakkene og som følge av dette sendte fester inn formell søknad.

EBY ble varslet sammen med andre naboer, men har foreløpig ikke uttalt seg i byggesaken. Plan og bygningsetaten har en samarbeidsavtale med bydel Stovner og oversendte saken for uttalelse. Bydel Stovner svarte at de ikke kunne anbefale midlertidig boligbygg.

«Bydel Stovner har gjennom Groruddalssatsningen lagt mye arbeid i å bedre fysiske og sosiale forhold i bydelen. Haavard Martinsens vei 21 ligger innenfor Områdeløftsatsningen, og det er etter dette bydelens ønske at nye og midlertidige tiltak skal bidra til positiv utvikling. Midlertidig brakkerigg som ikke kan direkte knyttes til bygg- og anleggsarbeid i bydelen, ansees ikke om et løft for miljøet». (Bydel Stovner 2016)

I dialog med Røiom fremkommer det hvorfor EBY generelt ikke vil tillate boligformål på de næringsfestede eiendommene på Rommen.

For det første vil boformål være i strid med festekontraktens bestemmelser om bruk av tomten til næringsvirksomhet. Dersom EBY tillater at tomten benyttes til beboelse kan de risikere at fester på et eller annet tidspunkt vil hevde at festeforholdet har blitt et boligfesteforhold. Hvis fester får medhold i dette i en domstol vil det gi fester en rekke nye rettigheter og medføre at Oslo kommune i stor grad mister råderetten over tomten. Dette vil blant annet kunne føre til at fester har rett til å kjøpe tomten for en brøkdel av tomtens markedsverdi.

For det tredje vil det å benytte tomten til boligformål være i strid med tomtens regulering til park- friområde. Det er heller ikke forsvarlig å la folk bo på en tidligere søppelfylling (EBY, Røiom 2016).

Saksbehandlingen er ikke endelig avsluttet, men det er fornuftig å anta at byggesøknaden på gnr. 96 bnr. 54 vil bli avslått.

4.5 Case-studie 3, Stubberudfeltet på Stubberud

4.5.1 Stubberudfeltet, fra industri og tungtrafikk til levende bydel?

Det er forventet stor befolkningsvekst i Oslo og anslått at det er behov for 100.000 nye boliger og like mange arbeidsplasser (Hofoss 2012). Store deler av veksten vil dermed komme i områder med lavt utnyttede arealer, som for eksempel på Stubberud som ligger i randsonen av Oslo by.

Stubberud ligger sørvest i Groruddalen med E6 i syd, mellom Alna og Alnabru og er et område bestående av mye industri og preget av tungtrafikk. Stubberud har tidligere vært Oslos «søppeltak». I et mulighetsstudium kalt «Oslos vannpark –et felles løft for Oslo øst» utført i 2011 har det blitt undersøkt hvilken betydning området har for Groruddalssatsningen og hvordan man kan utvikle det. I mulighetsstudiet står det:

«Stubberudfeltet er nøkkelen som kan åpne opp for en revitalisering av Groruddalen. En visjonær og helhetlig planlegging av området vil kunne realisere mange av ambisjonene nedfelt i Groruddalssatsningen. Feltet har en overvekt av kommunale eiendommer med festekontrakter, noe som gir en sjelden mulighet til et stort og helhetlig prosjekt. Tomtens sentrale plassering, nært eksisterende og fremtidige T-banestopp, gjør at det ikke er nødvendig med vesentlige endringer av eksisterende infrastruktur. Geografisk sett vil tomten kunne binde sammen de to dalsidene og tilføre Groruddalen en grønn tverrforbindelse.» (Anthon B. Nilsen Eiendom 2011)



Figur 13: Kartutsnitt (Anthon B. Nilsen Eiendom 2011).

4.5.2 Eierforhold og planer

På Stubberudfeltet er det flere næringsfestede eiendommer, i alt 24 eiendommer innenfor det tenkte planområdet. Stubberudfeltet er Oslo kommunes største festeområde for næringsbygg.



Figur 14: Kartutsnitt, festetomter på Stubberudfeltet uthevet i blått. Egenprodusert med kartgrunnlag fra Oslo kommune.

Bortfester er Oslo Kommune, hvor Eiendoms- og byfornyelsesetaten forvalter grunneierinteressene. Festerne er i hovedsak mindre selskaper med næringsvirksomhet med utgangspunkt i industri, med noen unntak.

I følge kommunens elektroniske kartsider inngår eiendommene i to kommunedelplaner. Kommunedelplan, KDP-11 vedtatt i 1997, «Groruddalens sentrale deler. Skal sikre vern og styrking av verdifulle steds kvaliteter samt tiltak for miljøforbedring. Innenfor disse rammene skal det legges til rette for videre utvikling av Groruddalen som næringsområde» (Oslo Kommune u.d.). Kommunedelplan KDP-17 gjelder også for deler av Stubberud-feltet, men har ikke konkrete arealformål innenfor området. Området er også underlagt en eldre reguleringsplan, S-1728 vedtatt 28.10.1971, med arealformål «industri med tilhørende anlegg» gjelder for eiendommene.

Verken kommunedelplanene eller reguleringsplanen gir føringer for annet type arealbruk enn det eksisterende, men dette er ifølge Rustad og Røiom i endring. Kommunens planetat ønsker å planlegge ny arealbruk på Stubberudfeltet.

Foreløpig er planprosessen holdt innenfor «huset» da de ikke har kommet lengre enn til påbegynt mulighetsstudium, som for øvrig forventes ferdig i løpet av september 2016. For å gå videre i planprosessen ønsker kommunen å få avklart alle opprinnelige festekontrakter med 30-års varighet slik at Stubberud-området står klart for utvikling på likt tidspunkt (EBY, Røiom 2016).

Virkelighet kontra planønsker – når gjennomføres dette?



Figur 15: T.v.: Dagens arealbruk på Stubberudfeltet, 20. april 2016, eget foto. T.h.: Levende bydel? Egenprodusert.

4.5.3 Festeforholdets innvirkning på plan

De fleste avtalene ble inngått på 1980-tallet med festetid på 30 år, for utenom fire eiendommer som ble inngått på 1950-tallet med 99-årige avtaler (EBY, Røiom 2016).

EBY har gitt innsyn i festekontrakt for gnr. 116 bnr. 124 inngått i 1982, som skal være typisk for innholdet i de andre festekontraktene fra samme tiår. I avtalens § 5 står det at «Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av lagerbygg og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål». Festeformålet er videre behandlet i festekontraktens § 12 fjerde ledd: «Er det foretatt en endring i strid med den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering kan kommunen heve festekontrakten så fremt det er saklig begrunnet».

Ettersom festeformålene i avtalene er i tråd med dagens offentlige planer hindrer verken festeinstitusjonen gjennomføring av vedtatt reguleringsplan, og reguleringsplanen hindrer ikke festeren i å benytte tomten fullt ut i henhold til festeformålet.

4.5.4 Prosessen for gjennomføring av plan som ikke er vedtatt enda

I kommunedelplanen, vedtatt i 1997, ble det lagt opp til en sterk næringsvekst i Groruddalen. Disse intensjonene ønsker kommunen nå å gå bort i fra da det har skjedd mye siden planen ble vedtatt.

Trafikken og utfordringene er annerledes, næringslokaler nærmere sentrum har i stor grad blitt omgjort til boligformål og dette har ført ekstra press på de eksisterende næringslokalene på Stubberud. I følge Tom Rustad i EBY, er planene på Stubberud utdaterte og det er behov for ny kommunedelplan. Rustad mener en slik plan er mer hensiktsmessig enn en reguleringsplan.

Enkelte festere har fått tilbud om ny og kortvarig festeavtale, og noen har fått tilbud om leiekontrakt på tre- seks måneder, som fornyes ytterligere når EBY ser at de ikke kommer videre med planarbeidet. Et av de utgående festeavtalene kan potensielt bli et makeskifte.

Årsaken til at EBY tilbyr korte kontrakter er for å hindre festerne i å investere penger i byggene ettersom de må levere tomten fri for bygninger ved avsluttet leieforhold. Ved spørsmål til EBY om hvordan de vurderer hvilken tidslengde festekontraktene skal være på svarer Røiom at det var vanlig på 1950-tallet å inngå kontrakter på 99 år. I senere tid avgjøres

«Festeforholdenes lengde først og fremst av hvilke planer det er for området festetomten ligger i. Hvis det f.eks. arbeides med transformasjon av området, slik som på Stubberud, vil det normalt bli inngått kortvarige festeavtaler, slik at avtalene ikke ødelegger for den framtidige bruken av området.» (EBY, Røiom 2016)

Samtidig som det pågår et mulighetsstudie har EBY nylig tatt initiativet til å engasjere en konsulent som kan avklare hvilken samarbeidsform som er egnet for utviklingen. Arbeidet til konsulenten vil oppsummeres i et strateginotat som vil bli oversendt til byrådsavdelingen. Dersom strateginotatet får forankring i byrådsavdelingen vil notatet være grunnlag for videre fremdrift. EBY ser for seg at grunneiere innenfor planområdet vil bli eiere i utviklingsselskapet. Selskapet vil være den som driver frem områdereguleringen da de vil fatte beslutninger og ta avgjørelser etter fellesskapets beste. Oslo kommune sine eiendommer på Stubberudfeltet utgjør en høy andel av arealene i området, vil det være anledning til å trekke ut noen arealer og avsette disse til offentlige formål. Ved at kommunen eier mindre enn 50% av aksjene blir det mer attraktivt for de andre grunneierne å være med i selskapet, og selskapet vil få en mer kommersiell profil. Struktureringen av utviklingsselskapet (eierandelene) vil være avhengig av konklusjonen i strateginotatet (EBY, Rustad 2016).

Det er med andre ord viktig for EBY å få løst opp festeforholdene før ny(e) rettslig bindende plan kommer på plass slik at med en gang planen er vedtatt så kan arealformålet gjennomføres.

4.5.5 Oppståtte tvister mellom fester og bortfester

Prosessen med å få løst opp festeforholdene på omtrentlig samme tidspunkt har ført til flere uenigheter og tvister mellom partene. Av de 24 festeavtalene som er innenfor området er det per 3. mars 2016 to saker som er avgjort i retten, og fem som gjenstår å avvikle. Det er også noen kontrakter som går ut i 2058, enn så lenge er disse festerne involvert ved informasjonsmøter og lignende da de ikke er planlagt innløst.

Uenighetene mellom fester og bortfester har stort sett forholdt seg til innløsningsproblematikken, festeren påberoper seg retten til forlenget feste og med forkjøpsrett i grunnen samt erstatning av «verdifulle bygninger» (EBY, Røiom 2016).

I de to sakene bragt for domstolene ble sak nr. 15-001416TVI-OTIR/08 avsagt 3. november 2015 i Oslo Tingrett og avklart i denne instansen, men sak LB-2015-56078 ble avsagt og avgjort i lagmannsretten 26. januar 2016, etter anke av tingrettsavgjørelsen.

Dom avsagt i Borgarting lagmannsrett 26. januar 2016, LB-2015-56078

Saken her dreide seg om festerens rett til fortsatt feste og reiste to spørsmål; hva som kreves av bortfesteres underretning om evt. fortsatt feste og hvilke rettigheter fortrinnsretten etter festeavtalens § 13 gir festeren.

Festeren og bortfester inngikk festeavtale i 1982 med 30 års varighet. Det står følgende i festekontrakten og dommen:

«§ 13 Fornyelse av festet, innløsning av bygninger m.v. Kommunen skal innen 1-ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den akter å bortfeste tomten til samme formål som tidligere. I så fall er festeren fortrinnsberettiget til fortsatt feste for den tid kommunen bestemmer. For øvrig vises til lov om tomtefeste av 30.mai 1975, nr. 20 §§ 9 og 19-21.»

I 2010 varslet bortfester om at de ikke ønsket å forlenge festeforholdet, men at de ville tilby festeren en ny festeavtale med nye vilkår. Festeren aksepterte ikke den nye festekontrakten og mente at han kunne fortsette sin virksomhet «så lenge» planene for området ikke var avklart. Dette argumenterte fester med at bortfester i sin rolle som planmyndighet i tillegg til sin rolle som grunneier, har et ansvar for å ta standpunkt til fremtidig bruksformål for eiendommen, for at underretningen til festeren skulle være kontraktsmessig. Han mente videre at kontraktens ordlyd var uklar og måtte derfor falle i hans favør.

Festeren fremla følgende påstand:

«Lojalitetshensyn og hensynet til forutberegnelighet må da tillegges stor vekt, og underbygger ytterligere at NN har rett til fortsatt feste av eiendommen. Det samme gjør rimelighetsbetraktninger – kontrakten bør tolkes slik at bygningen kan brukes inntil en endelig avklaring om fremtidig bruk av området foreligger. Med forlengelse av festeforholdet i et slikt tidsperspektiv vil man unngå at store verdier går unødige til spille»

Festeren hevder at bortfesters tilbud om feste ikke tilfredstilte kravene som fulgte av fortrinnsretten i den opprinnelige avtalen. Til dette var lagmannsretten ikke enig. Det nye tilbudet hadde samme bestemmelse om fortrinnsrett og «kontraktens ordlyd - som er helt klar - er at kommunen ved et fortsatt feste har rett til å bestemme festetiden ved et fortsatt feste». Lagmannsretten var enig med tingretten i at den fortrinnsretten som følger av kontrakten, er en rett til "å stå først i køen". Lagmannsretten mente at kontraktens ordlyd måtte tolkes objektivt, da partene ikke syntes å enes om hva som var avtalt.

Til festerens påstand om bortfesters dobbeltrolle som planmyndighet og grunneier svarte retten at de ikke kunne se grunnlag for dette, da planprosessen for Stubberud-området er både omfattende og kompleks som vil føre til at det tar mange år før endelige planvedtak foreligger. Dersom man skulle tolke avtalen til at det kreves avklart planstatus, ville dette føre til at kontrakten får en ubestemt løpetid og føre til at bortfester har en *uklar* oppsigelsesrett, altså en helt annen løpetid enn den avtalte tidsperioden på 30 år. En slik løsning ville ha gitt en «betydelig forskyvning av balansen i avtaleforholdet» sa lagmannsretten.

Lagmannsretten var også enig i tingrettens vurdering om at konkrete rimelighetsbetraktninger knyttet til festers investeringer ikke kan tillegges vekt da «Kontraktens klare og utvetydige bestemmelse er at festeforholdet løper i 30 år uten at fester kan kreve forlengelse. Fester må derfor selv ha risikoen for de investeringer som gjøres.» Bortfester har gjentatte ganger tilbudt ny festeavtale, men fester har avslått, og ved det ikke benyttet sin fortrinnsrett. Bortfester fikk dermed medhold på alle punkter, festeren må fravike eiendommen og er skyldig leieinntekter til og med to måneder etter fravikelse og må i tillegg betale rivning- og klargjøringskostnader.

Dom avsagt i Oslo Tingrett 3. november 2015, 15-001416TVI-OTIR/08

Denne saken handlet om hvorvidt det eksisterte gyldig festeavtale mellom partene, og dersom avtalen var gyldig om bortfester kunne kreve erstatning fra festeren for tap av leieinntekter og rivningskostnader.

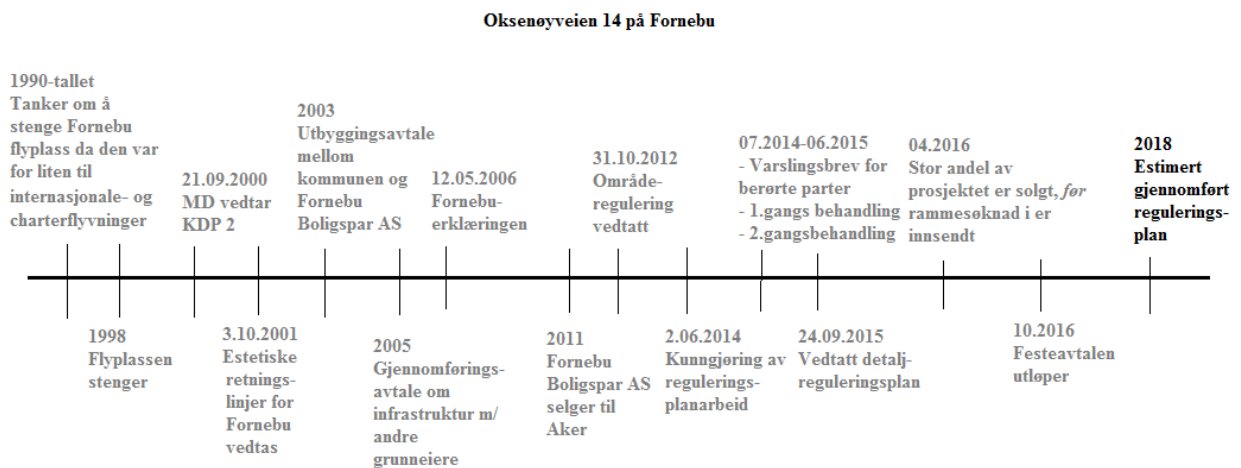
Den opprinnelige festeavtalen mellom partene ble inngått i 1982 og skulle vare til 1.januar 2013. Da det nærmet seg utløp av avtalen avtalte fester og bortfester forlengelse av festet med ytterligere 13 måneder. Da avtalen var på vei til å gå ut igjen ga bortfester igjen et tilbud på festeavtale. Denne gangen med økt festeavgift og varighet på 4 år. I korrespondansen mellom fester og bortfester fremkommer det at fester mener festeavgiften var satt alt for høy, noe bortfester ikke ville justere på. I samme brev som festeren signerte kontrakten sa fester samtidig at han fortsatt ikke var enig fastsettelsen av avgiften, og at denne måtte avgjøres på annen måte. Bortfester hevdet at et slikt vilkår gjorde at det ikke var inngått noe ny festeavtale, og ettersom festetiden hadde utløpt måtte festeren fravike tomten. Saken ble så bragt for retten.

Retten henviste til RT-1992-1110 om at enighet om pris i slike avtaler er et fundamentalt poeng ved avtaleinngåelse og dersom prisen ikke er avtalt er det en sterk formodning om at endelig avtale ikke er sluttet. Tingretten mente at festerens oversendelse av signert kontrakt er ikke aksept på tilbud, og at det derfor ikke forelå noen gyldig avtale mellom partene. Retten kom frem til at festeren har opptrådt uaktsomt ved å ikke tilbakelevere tomten og ettersom bortfester kunne påvise venteliste og rask utleie til andre, fant retten festeren skyldig i tapte leieinntekter til og med to måneder etter festers fravikelse av eiendommen, og fant festeren pliktig i å betale erstatning for å rive og rydde tomten.

5. Case-studier, funn og resultat

I hvert utført case-studie er det blitt oppdaget funn som kan medføre risiko for gjennomføring av reguleringsplan. Jeg vil ta for meg hvert enkelt case-studie og funnene med tilhørende drøfting og konklusjon. Avslutningsvis vil jeg oppsummere funnene i case-studiene for å trekke paralleller mellom disse, hvilket vil avsluttes med en endelig konklusjon for masteroppgaven.

5.1 Case-studie 1, Oksenøyveien 14



Figur 16: Oversikt over hendelser i planområdet. Egenprodusert.

5.1.1 Funnene i case-studiet:

Uoverensstemmelser innad i festeinstitusjonen

Uoverensstemmelser innad i festeinstitusjonen har gjort det vanskelig for bortfester å utvikle på tomten *før* festetiden går ut i oktober 2016. Det har vært en rekke tvister mellom fester og bortfester om andre anliggender enn innløsningen som har gjort forholdet anspent, og til at forhandlinger om innløsning ikke har ført frem.

Udefinert festeformål

Festeformålet i festekontrakten er ikke definert, og dermed har festers mulige råderett vært stor, så fremt det ikke foreligger *andre* feste-bestemmelser som forhindrer fester i å bygge på tomten.

I teorien har festeren hatt muligheten til å regulere og gjennomføre reguleringsplanen på eiendommen selv. Fester er profesjonell eiendomsutvikler og har flere eiendommer i Oslo og omegn, og har dermed kompetansen til å gjennomføre et slikt prosjekt. Det ville imidlertid skapt store utfordringer ved opphøret av festet, da det er avtalt at tomten skal overleveres fri for bebyggelse. En slik tvist måtte eventuelt ha blitt løst i domstolene. Selv om festeren i dette tilfellet ikke har utnyttet den «gråsonen» som er, kan gråsonen ansees for å være en usikkerhet som kan være kilde til risiko for gjennomføring av plan.

5.1.2 Drøfting og konklusjon

Områdereguleringen ble vedtatt i 2012 og detaljreguleringen i 2015, kommunedel planen ble vedtatt i 2000. Selv om det ikke er bekreftet fra partene er det naturlig å anta at et tidsoppholdet i hvert fall delvis skyldes av festeforholdet.

Det virker som om relasjonen har vært så anspent at det prisen for å overbevise fester om tidlig innløsning har vært for høy for bortfester, og slikt sett foretrukket å vente til festet løper ut. Med utgangspunkt i dette har det derfor ikke vært behov for å lage reguleringsplaner tidligere, også med hensyn til at private reguleringsplaner har utløpstid på ti år.

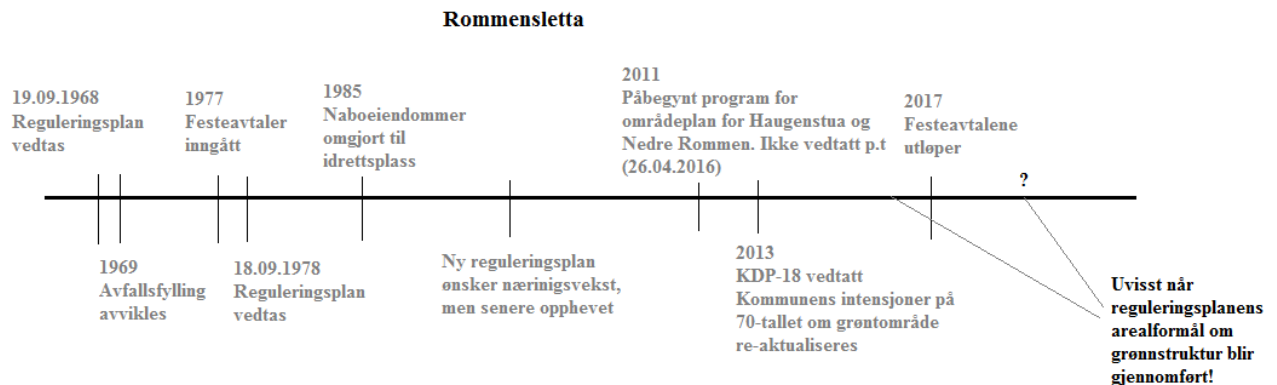
Det må det kommenteres at «utsettelsen» av reguleringsplanvedtak fra ca. 2000 til 2012/2015 ikke nødvendigvis skyldes festeforholdet alene. Det kan være andre underliggende faktorer som finanskrisen i 2008, utbyggingsstrategi og strategier i forhold til utviklers tomteportefølje, uten at dette er videre undersøkt.

Har næringsfestet utgjort en risiko for gjennomføring av reguleringsplan?

Nei, ut i fra perspektivet om at detaljreguleringsplan ble vedtatt i 2015 og at planen er estimert gjennomført i 2018, har festet ikke utgjort en risiko for gjennomføring av denne reguleringsplanen.

Jeg vil likevel åpne tillegge at det virker til at festet har utgjort en risiko ved gjennomføring etter kommunedelplanens arealformål, da arealbruken ikke har blitt aktualisert i en reguleringsplan før 12 år senere.

5.2 Case-studie 2, Rommensletta



Figur 17: Oversikt over hendelser i planområdet. Egenprodusert.

5.2.1 Funnene i case-studiet:

Festekontraktens formålsbestemmelse og festetid

Reguleringsplanen som ble vedtatt i 1978 henviser til reguleringsplanen vedtatt i 1968. I denne mellomperioden ble faktisk festeavtalene på 40 år inngått. Festekontraktens festebestemmelse om «lager og verkstedvirksomhet» er i direkte strid med reguleringsplanenes bestemmelser om park- og friområde.

Unnlattelse av gjennomføring av plan straks etter planvedtak

Som Sidselrud påpekte bør en reguleringsplan realiseres senest innen 5-6 år etter planvedtak. Ved å unnlate gjennomføringen åpnes det for at andre samfunnsbehov dukker opp etter hvert med tiden. Ved Rommensletta er det fortsatt interessant å gjennomføre/ tilbakestille til grøntområde, alt ettersom hvordan man ser det, men grønn-strukturen vil bli annerledes enn planens forutsetninger i 1978. For å få til en ny grønn-struktur må det utarbeides nye planer (ny kommunedelplan er vedtatt allerede), og det er resurskrevende i både tid og penger. Ettersom reguleringsplanen fra 70-tallet ble unnlatt gjennomført har planen slikt sett vært forgjeves. Den eneste effekten reguleringsplanen har hatt er at plan- og bygningsetaten har kunnet holde igjen byggeaktiviteten ved å avslå byggesøknader som er i strid med planen.

Reguleringsplan med ønsket næringsvekst

Denne planen ble senere opphevet, men man skal likevel ikke gå bort i fra at planen kan ha virket inn på den lange «ventetiden» på gjennomføring av plan.

Det kan være fordi fokuset rettet mot et annet arealforbruk fører til en «stor omvei» for gjennomføring av park- og friområde.

Negativ planskapt verdi

Reguleringsplanen har grønnstruktur som arealformål, og dersom den gjennomføres realiseres den negative planskapte verdien. Den negative planskapte verdien oppstår som følge av at eiendommens markedsverdi er høyere som lagervirksomhet (det eksisterende) enn park- og friområde. Generelt er markedet ikke interesserte i å kjøpe en tomt med grønnstruktur park ikke gir avkastning, slik at en kommersiell bortfester antagelig *ikke på noe tidspunkt* ville ha gjennomført en grønnstruktur på eiendommene.

Ettersom eiendommene på Rommensletta er eiet av kommunen selv utgjør i midlertid den negative planskapte verdien ikke så stor risiko som hvis bortfester var en privat aktør.

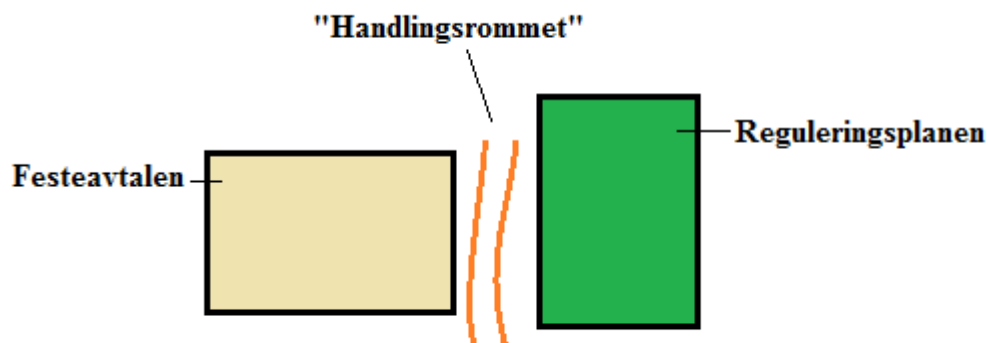
Et annet forhold ved den negative planskapte verdien er at det må foreligge politisk vilje med vedtak om en bevilgning for at planen skal gjennomføres før festeavtalens slutt. Bevilgningen krever ny kapitalinntekt fra et annet sted, eventuelt mindre kapitalforbruk. Dette ser EBY på som et budsjettmessig forhold. Desto tidligere i festeforholdet planen skulle blitt gjennomført, desto større bevilgning må til for å innløse festerne.

Vedtak av midlertidige tiltak

Både EBY og plan- og bygningsetaten har gitt tillatelse til midlertidige tiltak som er i strid med reguleringsplanen. Dette skaper to forhold som kan være problematiske;

1) Tillatte midlertidig tiltak over tid kan skape en presedens for at det er slik det skal være permanent. Skulle midlertidig tiltak av boligformål bli ansett for å være «det riktige» lager dette en nytt sett med risikoforhold for gjennomføring av park etter reguleringsplanen. Det er ikke hensiktsmessig å drøfte dette bredere, da EBY i senere tid har satt en stopper for slike tillatelser.

2) Ved midlertidig tillatelse lengre enn festetiden kan det oppstå uklarhet om når det riktige tidspunktet for festers fravikelse av tomten skal være. I utgangspunktet er det slik at bygget skal fjernes ved utløpet av den første tillatelsen, festet eller brukstillatelsen, men her er kommunen både bortfester og planmyndighet, og vil dermed kunne bli tillagt ansvar i en eventuelt tvistesak. En tvist som må løses i domstolene og vil til gjengjeld virke trenerende inn på gjennomføringen av plan, og utfallet av dommen kan også utgjøre en risiko.



Figur 18: Utformet etter figur 3. På Rommen er det ingen handlingsrom - nye tiltak krever dispensasjon. Egenprodusert.

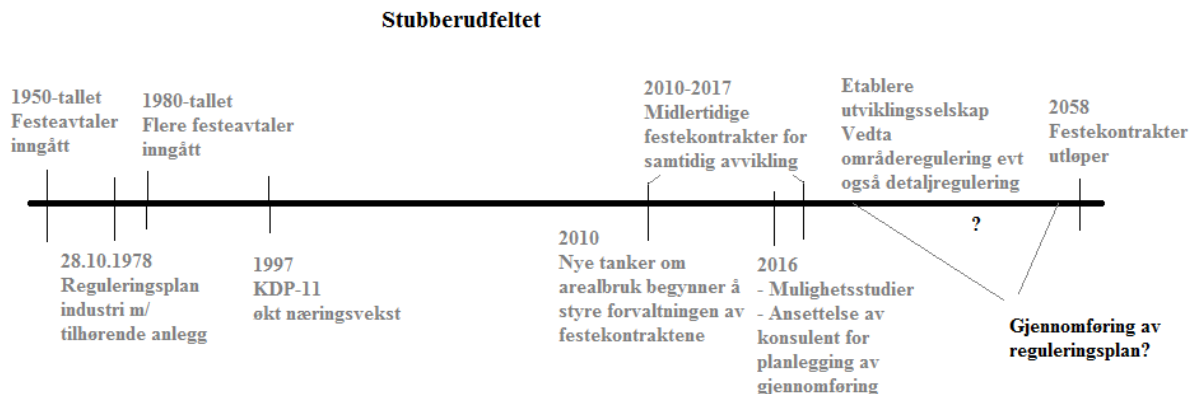
5.2.2 Drøfting og konklusjon

Det var det offentlige som sto for reguleringsplanene i 1968 og 1978 ettersom datidens lovgivning ikke ga anledning til andre enn det offentlige å utarbeide reguleringsplaner. Det er usikkert om det var en bevisst handling å lage reguleringsplan med park- og friområde på allerede festede eiendommer som et ledd i å sikre at området i hvert fall ikke ble bygget med boformål, eller om det var manglende kommunikasjon i mellom etatene (planmyndighet og forvalteren av festekontraktene) som førte til det. Dersom det ikke var en bevisst strategi, vil det bety at feste-institusjonene har vært med på å forhindre gjennomføringen av park- og friområde i minst 38 år.

Har næringsfestet utgjort en risiko for gjennomføring av reguleringsplan?

Ja. Park- og friområde som *ikke* er gjennomført etter 38 år indikerer at festeforholdet kan ha utgjort en risiko for gjennomføring av reguleringsplanen. Det virker til at det har vært mer gunstig samfunns-økonomisk for kommunen (i sin to-hatts-rolle som planmyndighet og bortfester) å la festet «gå sin gang», fremfor å kjøpe ut/ekspropriere festet, slik at planen kan gjennomføres.

5.3 Case-studie 3, Stubberudfeltet



Figur 19: Oversikt over hendelser i planområdet. Egenprodusert

5.3.1 Funnene i case-studiet:

Festeforhold

På Stubberudfeltet er det mange festeforhold og ulik varighet på festeavtalene. Kontraktene som ble inngått på 80-tallet er i ferd med å gå ut, men avtalene som ble etablert på 50-tallet varer i enda 40 år til. Det ulike tidsspennet på kontraktene gjør at det blir et mer vanskelig område å gjennomføre plan på. Dersom alle festeavtalene gikk ut på samme tidspunkt ville alle festerne fått likt tilbud på kortvarig leiekontrakt. Lik festetid på kontraktene ville ha gitt festerne en enda sterkere tydelighet for hva som vil skje med området, slik at de unnlot å investere i byggene kort tid før festeavtalens utløp, som igjen ville kunne bety et mindre antall uoverensstemmelser mellom fester og bortfester.

Festernes manglende kompetanse eller vilje til eiendomsutvikling

Festerne på Stubberudfeltet er profesjonelle i kraft at de driver næringsvirksomhet, men ytterst få av dem er profesjonelle innenfor eiendomsutvikling. Ut ifra oversikten sendt fra EBY, er det bare en av festerne som driver festet i ledd av eiendomsutvikling, de andre festerne interesser av eiendommen er knyttet til virksomhetens bruk. De festerne som har festeavtale til 2058 vil bli inkludert i et utviklingsselskap som skal utvikle området. Det er derimot ikke blitt sagt noe om festernes kompetanse eller ønske om å bli med på utviklingen. Det kan bli en utfordring dersom festerne motsetter seg i å bli med i utviklingsselskapet, for kommunen har sagt at de ikke ønsker å ekspropriere festekontraktene.

Dagens regulering legger opp til virksomhet

Kommunedelplanen er den nyeste av rettslige bindende planer. Likevel gjelder en eldre reguleringsplan med bestemmelser om økt næringsvirksomhet fortsatt, planen er ikke opphevet. Når festerne ønsker å utvide virksomheten sin/bygge for å utvide bedriften søker de i tråd med reguleringsplan. At reguleringsplanen fortsatt gjelder skaper en miss-match mellom kommunens intensjoner for den eksisterende arealbruken i området.

Stubberudfeltet er i en «mellomfase» av planer

På Stubberudfeltet er det ingen av de juridiske bindende planene som går bort i fra dagens arealbruk. Det innebærer at dersom en fester ønsker å utvide sin virksomhet vil fester med høy sannsynlighet få innvilget byggesøknaden. Kommunen ønsker ikke lenger slik arealbruk på området og har påbegynt et mulighetsstudie, og er således i en mellomfase mellom gjeldende og fremtidig reguleringsplan. Planintensjonene i et mulighetsstudie er ikke rettslig bindende, og vil derfor ikke være til hinder for at fester bygger ut sin virksomhet i tråd med reguleringsplan. For å komme seg «ut av» mellomperioden med nye planønsker som ikke er rettslig bindende ser kommunen for seg å danne et utviklingselskap. Utviklingselskapet vil drive frem en områderegulering og så en detaljregulering.

5.3.2 Drøfting og konklusjon

Som det fremkommer i case-studiet og funnene kan den lange gjenværende tiden i festeavtalene innebære en utfordring for kommunen. Så langt det kan gjøres rydder kommunen opp i festeavtalene med både makeskifte og korttidskontrakter slik at det er kun de langvarige festeavtalene som gjenstår. Ved å inkludere langtidsfesterne i et utviklingselskap vil festerne ta del i gjennomføringen av den nye planen og vil igjennom utviklingselskapet få sine interesser (økonomisk lønnsomhet) tilfredsstilt gjennom dette.

Har næringsfestet utgjort en risiko for gjennomføring av reguleringsplan?

Nei, feste utgjør ikke en risiko for gjennomføring av reguleringsplan da gjeldende reguleringsplan er oppfylt/oppfylles.

Det føles naturlig å samtidig svare på om næringsfestene på Stubberudfeltet vil kunne utgjøre en risiko ved gjennomføring av ny reguleringsplan. Til det er svaret *kanskje*. Det er vanskelig å spå hvordan «brikkene» til den ønskede fremgangsmåten vil falle på plass, og eventuelt hvilke risikofaktorer som kan dukke opp. Informasjonen som fremkommer ved case-studie viser at kommunen arbeider for å «rydde opp» i festeforholdene, og kommunen legger opp til

en planprosess som strekker seg lengre enn kravene i Plan- og bygningsloven. Ved denne strategien kan de takle mange av «feste-institusjonenes» potensielle risikoer for gjennomføringen av planen.

5.4 Avslutning

5.4.1 Oppsummeringer og betraktninger

I alle de tre case-studiene vises det hvordan næringsfeste på en eller annen måte utgjøre en risiko for gjennomføring av ny arealbruk, enten om arealbruken er juridisk bindende eller kun står seg som planintensjoner.

Det vi kan trekke som lærdom av case-studiene og denne oppgaven er at negative planskapt verdier på næringseiendom har i stor grad en risiko for at aldri å bli gjennomført. Der bortfester er kommunen selv og må sikre andre interesser i tillegg til festeinntekten, vil det imidlertid kunne være interessant for bortfester å akseptere det økonomiske tapet.

Det er ikke nødvendigvis bare negative planskapt verdier som kan sette en stopper for gjennomføring av plan. Selv om markedet skulle tilsi at det er så stor økonomisk interesse i å gjennomføre planen nå, kan likevel relasjonen mellom fester og bortfester hindre innløsning, som kan eksemplifiseres med Oksenøyveien 14.

Ettersom det er avtalefrihet på festetiden og festeavtaler kan vare i lang tid, kan det å vente ut festeavtalene medføre at det i mellomtiden oppstår nye behov i samfunnet. Dersom festeinstitusjonen ikke løses opp før reguleringsplanvedtak eller innen kort tid (5-6år) etter vedtak, risikerer man at reguleringsplanen ikke lenger er aktuell. I så fall er planen forgjeves.

Ved opprydding av festeforhold kan det oppstå uoverensstemmelser mellom fester og bortfester med tvister som vil kreve meklingsarbeid og avgjørelse i rettsapparatet. En slik prosess kan ta lang tid og således trenere gjennomføring av plan. Denne risikoen bortfester til en viss grad motvirke ved proaktivt arbeid.

EBY sitt arbeid på Stubberudfeltet er et godt eksempel på hvordan «oppryddingen» i festeforholdene kan gjøres forut for ny plan, og hvordan langtidsfestere kan involveres i gjennomføringen av planen, når den kommer. Ved slikt proaktivt arbeid trenger ikke realiseringen av plan vente til 2058.

Festekontraktens bestemmelser som åpner festerens rådighet samt midlertidige tillatelser (som strider i mot plan) kan komplisere innløsningen av fester.

Dispensasjonstillatelser kan gi presedens for en bruk som ikke samsvarer med planen og føre til at bortfester må innløse fester til en høyere pris enn opprinnelig. Dette ser vi både ved Rommensletta og festers (teoretiske) mulighet til det ved Oksenøyveien 14.

For at planer skal gjennomføres er det essensielt at markedet er «med». Dette bekreftes både ved Stubberudfeltet og ved Rommensletta. Det har de senere år blitt attraktivt med boligutbygging i Groruddalen og da etterspørselen har gått opp har det oppstått mer «trykk» på å utarbeide planer for nærområdet rundt Groruddalen og gjennomføre disse. Dersom det hadde vært like kommersielt interessant å bygge boliger på Rommensletta som på Stubberudfeltet ville det ha skapt press på kommunen om å lage park som rekreasjonsområde til boligene -slik Bærum kommune har gjort på Fornebu.

5.4.2 Konklusjon, svar på problemstillingen

Oppgaven kan konkluderes i at næringsfeste *kan* utgjøre en risiko for gjennomføring av reguleringsplaner, igjennom uklart festeformål og lang festetid. Innløsning av festet kan være vanskelig dersom festet har lang gjenværende løpetid, eller relasjonen mellom fester og bortfester er anspent. Dispensasjoner kan ytterligere trenere gjennomføring av plan og skape uoverensstemmelser mellom partene, samt utfordringer for oppløsningen av festet. I sin ytterste konsekvens kan innvilgede dispensasjoner bety at en helt annen arealbruk enn planens arealformål blir gjennomført. Sist, men ikke minst, vil en gjennomføring av plan krever at det er et marked for det. Er det ikke etterspørsel etter planens arealformål vil det ikke være krefter som driver frem gjennomføringen av planen.

5.5. Videre arbeid med tematikken

Det er lite litteratur på området, og jeg har bare så vidt skrappt litt i overflaten om hvordan næringsfeste kan utgjøre risiko på gjennomføring av plan. Ved et større studium kunne for eksempel oppgaven ha omfattet flere caser, og gått nærmere inn på risiko og vurdert risikoelementene opp imot hverandre, for så å finne hvilket element i festeforholdet som utgjør den største «trusselen» for gjennomføring av plan.

Oppgaven kunne også ha omhandlet hvordan festeavtaler tolkes og tvister mellom fester og bortfester løses, men her er det allerede en del litteratur om temaet.

Min metode for oppgaven har i grunn vært kvalitativ tilnærming, men jeg ser også for meg at denne oppgaven kunne til dels blitt løst ved kvantitativ tilnærming.

Dersom man samler informasjon om vedtatte reguleringsplaner og gjennomførte planer på næringsfestede eiendommer i en database for statistikk, vil man kunne få sett på «gjennomføringskraften» på eiendommene. Da kan man også sammenligne tidspunkt for vedtak og gjennomføring og få tallverdier på hvor lenge planer venter på gjennomføring. Ved kvantitativ metode vil man også i større grad få påvist hvilke risikoelementer ved næringsfeste som er gjentakende.

Kilder

Referanser

- Aarsæther, Nils, Eva Falleth, Torill Nyseth, og Ronny Kristiansen. *Utfordringer for norsk planlegging. Kunnskap, bærekraft, demokrati*. Kristiansand: Cappelen Damm Høyskoleforlaget- Norwegian Academic Press, 2015.
- A-lab. «Forslag til reguleringsplan for Fornebuporten B2.» 2. desember 2012.
<https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfdocument.ashx?journalpostid=2015076269&dokid=2701378&versjon=1&variant=A&> (funnet april 5., 2016).
- Alt. Arkitektur AS,. «Byutvikling Rommenområdet. Et mulighetsstudie.» 2011.
<http://www.alt.as/prosjekt.php?id=106> (funnet april 18., 2016).
- Anthon B. Nilsen Eiendom. «Oslo Vannpark -et felles løft for Oslo Øst.» 2011.
http://fantasticnorway.no/mediapress/ABNE/A2_Planasjer.pdf (funnet mars 10., 2016).
- Bugge, Hans Chr. *Lærebok i miljøforvaltning*. Universitetsforlaget, 2011.
- Bydel Stovner. «Uttalelse fra Bydel Stovner - Haavard Martinsens vei 21.» 18. mars 2016.
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016038851&fileid=6264994> (funnet april 10., 2016).
- Bærum kommune. *Fornebu. Fra fly til by*. 14. august 2015.
<https://www.baerum.kommune.no/politikk-og-samfunn/barum-2035/stedsutvikling/fornebu/> (funnet april 6., 2016).
- . *Planinnsyn*. u.d. http://webhotel2.gisline.no/GISLINEWebInnsyn_Baerum/Map.aspx (funnet april 2., 2016).
- EBY. *Overvåkningsprogram 2012-2016, Rommen avfallsdeponi*. februar 2012.
<https://kgv.doffin.no/app/docmgmt/downloadPublicDocument.asp?DVID=521124&FMT=1&AT=15&ID=133998>. (funnet april 4., 2016).
- EBY, Rustad, Tom, intervjuet av Benedikte von Tangen. *Gjennomføring av plan på næringsfestet eiendom, Stubberud* (30. mars 2016).
- EBY, Røiom, Atle, intervjuet av Benedikte von Tangen. *Gjennomføring av plan på næringsfestet eiendom, Stubberud og Rommen* (2. mars 2016).
- EBY, Sidselrud, Steinar, intervjuet av Benedikte von Tangen. *Gjennomføring av plan på næringsfestet eiendom, Rommen* (18. april 2016).
- Falkanger, Thor, og Aage Thor Falkanger. *Tingsrett*. Oslo: Universitetsforlaget, 2013.
- Google. «google.no/maps.» u.d.
<https://www.google.no/maps/place/haavard+martinsens+vei+19/@59.9588918,10.8921564,924a,20y,90h,44.69t/data=!3m2!1e3!4b1!4m2!3m1!1s0x0:0x85b20e6ad382b083> (funnet april 18., 2016).

- Haaskjold, Erlend. *Kontraktsforpliktelse*. Oslo: Cappelen Damm AS, 2013.
- Hofoss, Espen. «Osloby.no.» *"Vil forandre industrislummen i Groruddalen"*. 8. oktober 2012. <http://www.osloby.no/nyheter/Vil-forandre-industrislummen-i-Groruddalen-7004004.html> (funnet mars 10., 2016).
- Kolltveit, Bjørn Johs., Jon Lereim, og Torger Reve. *Prosjekt. Strategi, organisering, ledelse og gjennomføring*. Oslo: Universitetsforlaget, 2009.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. «2.4 Fra kommuneplan til reguleringsplan.» u.d. https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2011/reguleringsplanveileder/2-plantypene/24-fra-kommuneplan-til-reguleringsplan/id622377/ (funnet april 18., 2016).
- . «Regjeringen.no.» *Prop. 99 L (2013-2014)*. mai 14. 2014. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Prop-99-L-20132014/id759496/> (funnet februar 23., 2016).
- Kristiansand Kommune. «Områderegulering Marvika.» 16. september 2015. <https://www.kristiansand.kommune.no/teknisk-og-eiendom/planer/reguleringsplaner-under-arbeid/omradeplan-for-marviksletta/> (funnet februar 10., 2016).
- Kristiansand kommune. «Skal du utarbeide en detaljregulering?» u.d. <https://www.kristiansand.kommune.no/globalassets/teknisk-og-eiendom/reguleringsplaner/dokumenter/brosjyre-medvirking-til-planarbeide.pdf> (funnet februar 9., 2016).
- Oksenøyveien 14 AS, intervjuet av Benedikte von Tangen. *Gjennomføring av plan på Oksenøyveien 14* (8. februar 2016).
- Oslo Kommune. «KDP-18. Kommunedelplan for Alna miljøpark.» 15. mai 2013. <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=13274674> (funnet mars 10., 2016).
- . *Planinnsyn*. u.d. <http://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#cp=603717,6644874,6,planinnsyn> (funnet mars 3., 2016).
- Pedersen, Odd Jarl, Per Sandvik, Helge Skaaraas, Stein Ness, og Audvar Os. *Plan- og bygningsrett, del I. Planlegging og ekspropriasjon*. Universitetsforlaget, 2010.
- Plan- og bygningsetaten Oslo kommune. «Planforslag; Kommunedelplan for Alna miljøpark.» 18. juni 2009. <https://sak.oslo.kommune.no/dok/Byr%5C0%5CVEDLEGG%5C2010035898-845879.pdf> (funnet april 19., 2016).
- Samferdselsdepartementet. «Ot.prp. nr. 41 (2002-2003).» 21. februar 2003. <https://www.regjeringen.no/contentassets/a553890e21894d749ae1e4e9b8985c82/no/pdfs/otp200220030041000dddpdfs.pdf> (funnet februar 7., 2016).
- Sem & Johnsen;. *mailkorrespondanse med Kristin Strandheim om Fornebuporten 2*. Oslo, 12. april 2016.

Wedel Jarlsberg, Carl Nicolaus, intervjuet av Benedikte von Tangen. *Planers innvirkning på næringsfeste, jfr. dom LA-2013-158041* (4. desember 2015).

Wiersholm. «Tomtefeste i næringsøyemed – en innledning.» 12. juni 2014.

[http://estatekonferanse.no/wp-](http://estatekonferanse.no/wp-content/uploads/2014/04/Tomtefeste_naringsoyemed_Wiersholm.pdf)

[content/uploads/2014/04/Tomtefeste_naringsoyemed_Wiersholm.pdf](http://estatekonferanse.no/wp-content/uploads/2014/04/Tomtefeste_naringsoyemed_Wiersholm.pdf) (funnet februar 12., 2016).

Yin, Robert K. *Case study research, Design and Methods*. Sage Publications, 2003.

Hyperkoblinger:

Planinnsyn Oslo kommune: <http://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Planinnsyn Bærum kommune:

http://webhotel2.gisline.no/GISLINEWebInnsyn_Baerum/Map.aspx

Infoland: <https://www.infoland.no/portal/infoland/>

Lovdata: <https://lovdata.no/>

Se-eiendom: <http://www.seeiendom.no/>

Eiendomsverdi: <https://eiendomsverdi.no/>

Vedlegg

Vedlegg 1: Generell festekontrakt, gjengitt med tillatelse fra EBY.

VEDLEGG TIL PKT. 7 I FESTE KONTRAKT FOR GNR, BNR**7.1. AREALET**

Arealet er: m².

Bortfester forbeholder seg retten til senere å foreta arronderinger av arealet. Festeavgiftsgrunnlaget reguleres forholdsmessig.

Arealet bortfestes i den stand det er på overtakelsesdagen. Bortfester har ikke noe ansvar for åpenbare eller skjulte feil, eller mangler ved eiendommen. Ansvar og risikoen for slike overtas av festeren. Risikoen for eventuelle rådighetsinnskrenkninger på eiendommen, i henhold til lov, forskrift eller enkeltvedtak - herunder reguleringsplaner - påhviler festeren.

Risikoen for eventuelle forurensninger i grunnen bæres av festeren.

Festeren er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med skjæring eller skråning, til fellesarealer og fellesanlegg av den art som omhandlet i plan- og bygningsloven § 18-3, 2. ledd, samt adkomst for eventuelle nabotomter. Avståelsen skjer mot forholdsmessig reduksjon i festeavgiften og festeren har krav på erstatning for eventuelle ulemper o.l. etter vanlige erstatningsregler.

Tomtens verdi anslås til å være kr på bortfestetidspunktet.

7.2. FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren kr pr. år. Festeavgiften fremkommer som produktet av tomtens verdi og et avkastningskrav som for tiden er på %. Avgiften løper fra avtalens inngåelse, og betales første gang ved påkrav. Deretter betales avgiften forskuddsvis til kommunen ved den etat det blir gitt anvisning på ved forfall hver 2. januar og 1. juli.

Festeavgiften inkluderer ikke tilknytningsavgift for vann og avløp. Festeren betaler tilknytningsavgifter etter de regler som til enhver tid gjelder. Hvis festeavgiften er avhengig av prismyndighetenes godkjenning og denne ikke oppnås, skal denne festeavtale gjelde med den høyeste festeavgift som prismyndighetene godkjenner.

Festeavgiften skal reguleres 1. januar hvert år iht SSBs konsumprisindeks, første gang 01.01.200X. Ved regulering benyttes indeksen for september foregående år.

I tillegg kan hver av partene med minst 5 års mellomrom kreve festeavgiften regulert til det som svarer til en rimelig avkastning av tomtens markedsverdi (grunnverdi) på reguleringstidspunktet, første gang 01.01.200X.

Ny festeavgift kan aldri settes lavere enn ved avtaleinngåelsen.

Bortfester:
Oslo kommune
v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr. 958 935 420

Fester:

.....
Hanne Svith
avdelingsdirektør

Første forfall for den forhøyede del av festeavgiften er oppreguleringsdatoen. Dersom oppregulering etter fjerde ledd blir avgjort ved skjønn etter oppreguleringsdatoen, forfaller likevel den forhøyede del av festeavgiften først når skjønnnet er rettskraftig. Deretter forfaller den nye avgiften forskuddsvis som regulert i dette kontraktpunkts første ledd. For tiden fra oppreguleringsdatoen til skjønnnet er rettskraftig skal festeren betale en avsavnsrente, som utgjør en prosentandel av den forhøyede del av festeavgiften. Avsavnrenten skal tilsvare norsk syntetisk 5 års effektiv statsobligasjonsrente for samme periode, så sant beregninger av dette er tilgjengelig fra Norges Bank eller annen instans.

Dersom regulering etter 4. ledd er en nedregulering og skjer ved skjønn, skal bortfesteren av den reduserte del av festeavgiften betale til festeren en avsavnsrente etter reglene i foregående ledd, for tiden fra nedreguleringsdatoen til skjønnnet er rettskraftig. Deretter forfaller festerens tilbakebetalingskrav.

Når krav på festeavgift ikke innfris ved forfall kan det kreves forsinkelsesrenter etter reglene i lov av 17. desember 1976 nr 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Fester kan ikke motregne i bortfesters krav på festeavgift.

7.3. TINGLYSING AV FESTE KONTRAKTEN

Nærværende kontrakt tinglyses av bortfester.

7.4. SKATTER

I tillegg til festeavgiften betaler festeren alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på såvel bebyggelse og grunnarealet.

7.5. FORMÅLET MED FESTET. BYGGEARBEIDET

Festetomten skal av festeren nyttes til oppføring av, og må bare brukes i overensstemmelse med dette formål.

Bortfester skal ikke ha noe ansvar for skade eller ulemper som måtte voldes ved den utnyttelse, bebyggelse eller virksomhet som festeren iverksetter på festetomten. Blir bortfester likevel pålagt slikt ansvar, skal bortfester varsle festeren. Festeren plikter å refundere bortfester det han måtte ha utbetalt i erstatninger.

Ledninger som forefinnes på tomten ved festerens overtakelse av denne, plikter festeren å legge om etter krav fra kommunen. Kommunen kan i samsvar med til enhver tid gjeldende reguleringsplan, pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget, skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet.

7.6. UBEBYGD AREAL

Bortfester:
Oslo kommune
v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr. 958 935 420

Fester:

.....
Hanne Svith
avdelingsdirektør

Det ubebygde areal plikter festeren å opparbeide etter bygningsmyndighetenes krav og kommunens bestemmelser. Dersom dette ikke blir gjort etter pålegg med rimelig frist, kan bortfester la arbeidet utføre på festerens bekostning.

Trær på tomten kan bare felles etter skriftlig samtykke og anvisning av kommunen v/ Bymiljøetaten.

Matjord som ikke går med til tomtens grøntanlegg, er bortfesterens eiendom. Bortfester skal gis minst 1 måneds varsel av festeren når matjorden skal fjernes.

Vegetasjonen på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller vedlikehold. Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatoriosk på tomten. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet.

I det tilfelle veier ikke opparbeides i full regulert bredde, skal arealet mellom reguleringslinjen og veier langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av festeren. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter festeren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides.

Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan, pålegge at veinettet, både de offentlige og festerens veier, bare skal nyttes for biltrafikk som er nødvendig for nødkjøring, varetransport, renovasjon, samt vedlikehold av bygninger og uteanlegg.

Fester kan ikke motsette seg kjøring som er nødvendig for drift av kommunale anlegg, hvis dette er forutsatt i reguleringsplanen. Kommunen kan pålegge fester å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikk- og informasjonsskilt.

7.7. VEDLIKEHOLD OG GJERDEHOLD

Festeren plikter å holde bygningene og den ubebygde grunn samt murer og andre varige konstruksjoner i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan bortfester la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, offentlige plasser, parker og kommunens eiendom som ikke er bortfestet, påhviler gjerdeholdet festeren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av festeren, kan bortfester sørge for det for festerens regning.

Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde av 5. mai 1961. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde av 5. mai 1961.

7.8. FORSIKRING

Bortfester:

Oslo kommune

v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr. 958 935 420

Fester:

.....
Hanne Svith
avdelingsdirektør

Festeren plikter å holde alle bygningene fullverdiforsikret. I tilfelle brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. Festeren skal på forespørsel fra bortfester forevise forsikringsattest fra forsikringsselskapet.

7.9. LEDNINGER OG ADKOMST

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av tomten. Det samme gjelder andre, etter bortfesteres godkjenning. Kommunen og andre som har godkjenning etter andre punktum, har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for kommunens eller andre anleggseieres regning.

For mulig ulempe og skade som voldes ved arbeider som nevnt, tilkommer festeren godtgjørelse, som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn.

Tilsyn med og reparasjon av ledningsanleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse som utføres av festeren. Før festeren går i gang med bygge- eller anleggsarbeid på tomten, plikter fester å varsle alle eiere av anlegg på eiendommen, og må rette seg etter de pålegg som kommunen eller andre anleggseiere gir om utførelsen.

Bortfester skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendom o.l.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at bortfester utfører arbeider på denne, eller festetomten, til fordel for festeren.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av Vann- og avløpsetaten å nytte og betale de stikkledninger (vann og avløpsledninger) som legges av kommunen. Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av kommunen og nyttes av festeren.

7.10. INNLØSNING - FREMFESTE - BORTLEIE - PANTSETTELSE - RÅDERETTER

Fester har ikke rett til innløsning av festetomten.

Fremfeste eller fremlån av det festete området eller del av dette kan ikke skje uten bortfesterens skriftlige samtykke. Utleie, fremleie og fremlån av bygningen eller del av denne, kan heller ikke skje uten bortfesterens skriftlige samtykke. Godkjenning etter dette ledd kan bare nektes dersom det etter omstendighetene er saklig begrunnet.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten, jf. tomtefesteloven § 18.

Festeren kan ikke stifte særlige råderetter for andre over festetomten uten bortfesterens skriftlige godkjenning. Fester har ikke krav på begrunnelse for en eventuell nektelse av

Bortfester:

Oslo kommune
v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr. 958 935 420

Fester:

.....
Hanne Svith
avdelingsdirektør

godkjennelse fra bortfester.

7.11. OVERDRAGELSE OG FORKJØPSRETT

Festeren kan ikke uten bortfesterens skriftlige godkjenning overdra festeretten. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til det. Overdragelse av festeretten kan bare skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelse til samme erverver.

Den nye festeren plikter å tinglyse overdragelsen. Utgiftene dekkes av den nye festeren.

Bortfesteren har forkjøpsrett ved overføring av festerett og bygning(er). Dette gjelder ved enhver overføring i hele festetiden. Løsningssummen settes til den pris som festeretten med bygning(er) er solgt for.

Fester har ikke forkjøpsrett til tomten.

7.12. MISLIGHOLD

Det vises til tomtefesteloven kap. V.

Ved vesentlig mislighold kan bortfester heve festeavtalen. Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving, skal bortfesteren i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller forutsatt annet mislighold enn betalingsunnløstelse innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av bortfesteren.

7.13. OPPHØR, FORNYELSE M.V.

Festeavtalen opphører hvis en part senest 6 måneder før festetiden er ute gir den andre part skriftlig oppsigelse av leieforholdet. Sammen med en oppsigelse kan bortfesteren fremsette tilbud om en ny festeavtale med nye vilkår. Ved videre bortfeste til samme formål er festeren fortrinnsberettiget til fortsatt feste for den tid og på de vilkår bortfesteren bestemmer.

Ved opphør av festekontrakten plikter fester å overlevere tomten i ryddiggjort stand og fri for heftelser.

For øvrig vises til tomtefesteloven §§ 10 og 39-41.

Hvis festeren ved etableringen av festeforholdet trenger konsesjon eller samtykke fra offentlig myndighet og ikke oppnår dette, faller denne festeavtalen bort uten vederlag til noen av partene.

7.14. MILJØ

Bortfester:
Oslo kommune
v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr. 958 935 420

Fester:

.....
Hanne Svith
avdelingsdirektør

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) er en miljøsertifisert virksomhet i henhold til NS-EN ISO 14001.

Festeren har plikt til å gjøre seg kjent med hvilke konsekvenser virksomheten har på det ytre miljøet samt å følge offentligrettslige bestemmelser til beskyttelse av det ytre miljøet. Dette gjelder bestemmelser om forurensning i form av:

- 1) tilførsel av fast stoff, væske eller gass til luft, vann eller i grunnen, jf lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr 6 § 6,1. ledd nr 1,
- 2) støy og rystelser, jf lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr 6 § 6,1. ledd nr 2,
- 3) lys og annen stråling i den utstrekning forurensningsmyndighetene bestemmer, jf lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr 6 § 6,1. ledd nr 3,
- 4) påvirkning av temperaturen, jf lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr 6 § 6,1. ledd nr 4,
visuell forurensning, jf plan- og bygningsloven av 22.6.2008 nr 71 § 29-2,

som er eller kan være til skade eller ulempe for det ytre miljø.

Ved forespørsel plikter festeren å gi opplysninger til EBY om:

- 1) forhold ved egen virksomhet som påvirker eller kan påvirke det ytre miljø, herunder
 - planlagte og iverksatte tiltak eller aktiviteter i miljøet,
 - produkters egenskaper eller innhold,
 - forhold ved driften av leietakers virksomhet,
 - administrative avgjørelser og tiltak
- 2) forhold ved egen virksomhet som kan påvirke menneskers helse, sikkerhet og levekår i den grad de påvirkes eller kan bli påvirket av tilstanden i miljøet eller faktorer som nevnt i nr 1.

For ytterligere informasjon om miljøbestemmelser vises det til vedlegg nr 1 til denne kontrakt.

7.15. HENVISNINGER TIL TOMTEFESTLOVEN

Med alle henvisninger til tomtefesteloven i denne kontrakten menes tomtefesteloven av 20. desember 1996 nr 106 slik den lyder på tidspunktet hvor avtalen ble bindende.

7.16. EVENTUELLE SÆRBESTEMMELSER FOR BORTFESTE AV DENNE EIENDOM

Bortfester:
Oslo kommune
v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr. 958 935 420

Fester:

.....
Hanne Svith
avdelingsdirektør

Oslo, den/..... 200

Bortfester:

OSLO KOMMUNE

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr. 958 935 420

Oslo, den/..... 200

Fester:

Org.nr.

.....
Hanne Svith
avdelingsdirektør

.....
Undertegnes av den som har signaturfullmakt i henhold til firmaattest.
Signatur gjentas med blokkbokstaver.

Vedlegg:

1. Informasjon om miljøbestemmelser

Denne kontrakt er utferdiget i 2 - to - eksemplarer



Norges miljø- og biovitenskapelig universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway